

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. LEONARDO BIANCO

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 309/2020

*** **

PERIZIA

*** **

Indice

*** **	2
1. Incarico	2
2. Quesiti	2
3. Introduzione alle operazioni peritali	2
4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili	4
6. Descrizione degli immobili pignorati	5
7. Identificazione catastale degli immobili pignorati	6
8. Confini di proprietà	7
9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia	7
10. Calcolo delle superfici commerciali	8
11. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato	9
12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione	9
13. Occupazione dell'immobile	10
14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	10
15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to	

DE NARDI MARCO

Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



8) disp. att. c.p.c	10
16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.	11
17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti	11
18. Certificazione energetica	13
19. Invio alle parti di bozza della relazione ed osservazioni pervenute	13
20. Allegati	14

*** **

1. Incarico

Il sottoscritto ing. Marco De Nardi con studio in Treviso, vicolo Feltrina C, 8 è stato nominato Esperto Stimatore in data 21/10/2021 nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 309/2020, con riferimento ai beni pignorati da: [REDACTED] contro [omissis].

2. Quesiti

Quesiti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

3. Introduzione alle operazioni peritali

L'esecuzione immobiliare riguardava originariamente le proprietà di due esecutati distinti ma nel corso della procedura è stata stralciata la posizione del sig. [omissis], a seguito di dichiarazione di estinzione del 08/01/2023. Si è pertanto proceduto alla redazione della perizia esclusivamente per i beni superstiti.

Il sottoscritto Perito, dopo aver reperito la documentazione di natura urbanistica e catastale, ha proceduto in data 16/02/2023, alla presenza del

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



Custode, al sopralluogo presso l'immobile pignorato, al fine di definire le caratteristiche architettoniche, valutare lo stato di manutenzione, verificare la corrispondenza ai titoli edilizi urbanistici e catastali, eseguire contestualmente gli opportuni rilievi ed infine acquisire la documentazione fotografica necessaria [Allegato 12] per una compiuta descrizione dei beni oggetto di perizia. È sottoposta a pignoramento l'integrità della piena proprietà dei beni.

4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Agli atti è allegata la certificazione notarile redatta dal notaio Costanza Innocenti di Treviso in data 12/11/2020 [Allegato 1] dal quale si ricavano le iscrizioni e trascrizioni di seguito descritte:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 01/04/2015 - Registro Particolare 1303 Registro Generale 8464 gravante per l'intero della nuda proprietà, a carico dell'esecutato. L'ipoteca gravava anche sui beni stralciati dalla procedura;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 22/08/2018 - Registro Particolare 5063 Registro Generale 30432 gravante per l'intero della nuda proprietà, a carico dell'esecutato. L'ipoteca gravava anche sui beni stralciati dalla procedura;
- Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso Repertorio 4313/2020 del 5/11/2020 trascritto il 27/10/2021 - Registro Particolare 24849 Registro Generale 36315 a favore di [REDACTED] contro le ditte esegutate per la posizione

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



stralciata e per l'intero della proprietà dei beni individuati al Comune di Morgano catasto fabbricati Foglio 5 - Particella 8 - Subalterni 1-2-3 a carico della ditta eseguita sulla piena proprietà dei beni [Allegato 2].

Il titolo di provenienza è l'atto di donazione con diritto di usufrutto a rogito del notaio Giopato Francesco di Treviso Repertorio 36617/17738 del 13/12/1991 trascritto a Treviso il 08/01/1992 - Registro Particolare 909 Registro Generale 1042. Con l'atto venne ceduta all'esecutato la nuda proprietà dei beni oggetto di pignoramento. Si specifica che gli usufruttuari citati nell'atto sono entrambi deceduti. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento [Allegato 3];

Da una ispezione ipotecaria effettuata in data 28/02/2023 [Allegato 4] si è riscontrato che non sono presenti ulteriori atti successivi alla data del certificato ipotecario. Nelle ipoteche sono registrate le restrizioni dei beni conseguenti allo stralcio della posizione indicata in premessa.

5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili

Gli immobili pignorati si trovano nel comune di Morgano al seguente indirizzo: via Pescatori civ. 1.

L'area ha destinazione d'uso agricola e si trova ad est del nucleo abitato di Morgano [Allegato 5].

L'aspetto delle zone circostanti è gradevole in quanto gli edifici contermini presentano un aspetto curato e decoroso ed un buono stato di manutenzione e dal punto di vista paesaggistico l'area è di pregio.

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



6. Descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati sono costituiti da un fabbricato residenziale, una autorimessa ed il terreno circostante. Il fabbricato ha due piani fuori terra e nessun piano interrato. Nella porzione nord sono presenti alcune porzioni abusive destinate a ricovero attrezzi/magazzini ed ampliamento del garage.

Il fabbricato presenta un aspetto complessivamente decoroso.

L'immobile è stato costruito a stralci in epoche successive. Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura di laterizio (mattoni intonacati), i solai di piano terra e sottotetto della parte più recente del fabbricato sono in laterocemento, mentre la copertura presenta muretti e tavelloni. Nella porzione di edificio originaria i solai intermedi e la copertura mansardata sono in legno.

L'appartamento si sviluppa sui due piani ed ha, al primo livello, i seguenti locali: stireria (di fatto cucina), locale di sgombero (di fatto soggiorno), ingresso, ripostiglio, CT e lavanderia, taverna, WC, stanza (di fatto camera da letto), ripostiglio. Le altezze dei locali non consentono di destinare ufficialmente tutti i locali all'uso riscontrato, in quanto dal punto di vista urbanistico sono previsti standard minimi di altezza in relazione alla destinazione d'uso specifica che non possono essere rispettati. Sempre al piano terra è presente il garage, di fatto ampliato rispetto allo stato concessionato, con pareti e copertura (per la sola parte ampliata) in lamiera. Al piano primo sono presenti i seguenti locali: ingresso e corridoio, soggiorno con angolo cottura, un bagno, quattro ripostigli, tre camere ed un poggiolo. I due piani sono collegati da due scale interne. È inoltre presente una scala esterna che consente l'accesso al piano secondo senza passare

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



attraverso il piano terra. Si sottolinea che la porzione di immobile adiacente al garage non presenta collegamento diretto interno con il resto del fabbricato. Questa porzione dell'edificio, inoltre, presenta la scala di accesso al primo piano in mediocre stato manutentivo. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, gli oscuranti sono realizzati con scuretti; le porte interne sono in legno. Al pavimento sono presenti prevalentemente piastrelle e legno nelle camere. Le pareti sono tutte intonacate e solo nei servizi igienici e nelle zone angolo cottura, sono presenti rivestimenti ceramici. Il bagno al piano terra presenta un lavabo, una doccia ed una tazza, mentre quello al piano primo è dotato di lavabo, bidet, tazza e vasca da bagno. Entrambi i bagni sono ciechi.

L'impianto di riscaldamento è realizzato mediante una caldaia murale a gas con radiatori.

Non si è riscontrata la presenza di impianto di condizionamento.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, a norma per l'epoca di costruzione, con canalizzazioni sottotraccia.

All'esterno è presente un ampio terreno.

7. Identificazione catastale degli immobili pignorati

Alla data del 18/06/2022 gli immobili erano così individuati al Catasto Urbano, Comune di Morgano:

- 1) Area esterna: Foglio 5, mapp. 8 sub. 1; Cat. F/1.
- 2) Appartamento: Foglio 5, mapp. 8, sub. 2; Cat. A/7, Classe U; Consistenza 10,5 vani, sup. catastale 237 mq (escluse aree scoperte 228 mq); rendita 1.165,90 euro.

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



3) Autorimessa: Foglio 5, mapp. 8 sub. 3; Cat. C/6; classe 2; consistenza 22 mq (sup. cat. 30 mq); rendita 55,67 euro.

Si allegano le visure al catasto urbano [Allegato 6A], l'elaborato planimetrico [Allegato 6B] e le planimetrie catastali [Allegato 6C].

I dati attuali al catasto urbano corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, identificano gli immobili e ne consentono l'univoca individuazione. Tuttavia i dati di consistenza del garage non corrispondono pienamente alla situazione di fatto, in quanto si è riscontrata una modifica abusiva della dimensione del locale.

Al catasto terreni gli immobili sono identificati al fg. 5 mapp. 8. Si allegano alla perizia la visura [Allegato 7A] e l'estratto di mappa [Allegato 7B].

I dati attuali al Catasto Terreni identificano gli immobili e ne consentono l'univoca individuazione, con la nota che riportano lo stato legittimato e pertanto non identificano le porzioni abusive, che vanno demolite ripristinando la consistenza legittimata.

8. Confini di proprietà

I fabbricati sono interamente interni al terreno di proprietà. I confini del terreno sono i seguenti: fg. 5 mapp. 191 e 695, a nord con il fg. 5 mapp. 495, a sud con il fg. 5 mapp. 533 e 534, ad est con il fg. 5 mapp. 11 e 753.

9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia

L'edificio pignorato è legittimato a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia in sanatoria a seguito di condono 321 del 18/10/1993 [Allegato 8A];

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



- Abitabilità 14-93 del 18/10/1993 [Allegato 8B].

Dai riscontri effettuati e dai rilievi eseguiti, si è accertato che la superficie esterna, l'altezza di piano e la sagoma esterna del fabbricato presentano sostanzialmente misure corrispondenti ai grafici di progetto, salvo lievi differenze comunque inferiori alle tolleranze urbanistiche previste dalla Legge (DL 70/2011 art. 5 comma 13 punto 5), con le seguenti eccezioni: nel garage è stata abbattuta la parete di fondo e realizzato abusivamente un ampliamento in lamiera e sono presenti due magazzini esterni in muratura, collegati alla suddetta struttura in lamiera, anche essi abusivi. Si può sanare le difformità demolendo le porzioni abusive e ripristinando la parete di fondo del garage.

L'immobile pertanto, al momento della redazione della perizia, non è conforme né dal punto di vista urbanistico né da quello edilizio a causa della presenza delle porzioni abusive in ampliamento.

10. Calcolo delle superfici commerciali

Il dimensionamento della superficie commerciale è stato eseguito mediante i grafici del rilievo [Allegato 9]

Le superfici misurate sono le seguenti:

Appartamento (sub. 2): Superficie lorda piano terra 152,6 mq, piano primo 180,1 mq, quindi superficie lorda totale 332,7 mq, superficie netta $128,4+146,8=275,2$ mq; altezza netta metri 2,20 al piano terra, metri 2,80 al piano primo sulla parte più recente dell'immobile, e metri 2,78 (media) sulla porzione mansardata.

Balconi (sub. 2): Superficie lorda/netta di 22,3 mq

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



Garage (sub. 3): Superficie lorda di 27,5 mq (parte concessionata), netta 22,8 mq.

Area esterna (sub. 1): Superficie di 1208 mq.

Riassumendo:

Superficie principale alloggio: mq 332,7.

Superficie secondaria balconi mq 22,3 con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 30%. Superficie omogeneizzata 6,7 mq.

Superficie secondaria garage: 27,5 mq con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 50% Superficie omogeneizzata 13,8 mq

Superficie area scoperta: 1208 mq con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 2% della superficie. Pertanto 2% di 1208=17,5 mq Superficie omogeneizzata 24,2 mq

Pertanto la somma è la seguente: Abitazione (mq 332,7); Balconi (mq 6,7), Autorimessa (mq 13,8), Terreno (mq 24,2).

Il totale dei metri quadrati commerciali è di 377 mq.

11. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato

Le finiture si presentano complessivamente in buono stato di conservazione, come gli impianti elettrici, idrici e termici.

È stato testato il funzionamento a campione degli impianti, con esito favorevole.

12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione

Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate se fossero presenti

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



contratti registrati ed attivi di locazione o comodato. La verifica ha dato esito negativo [Allegato 10].

13. Occupazione dell'immobile

L'ispezione ha consentito di accertare che alla data di sopralluogo gli immobili risultavano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il vigente piano urbanistico comunale è il Piano regolatore del 2014.

L'area in esame è identificata dallo strumento urbanistico comunale zona omogenea E2.1 – Zona agricola – ambito di pregio ambientale [Allegato 11].

L'immobile è costruito in conformità alla destinazione di piano urbanistico.

15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c

Non sono presenti vincoli, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, monumentali né di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. n. 42/2004.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nell'atto di donazione non sono state reperite indicazioni relative a vincoli o servitù.

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.

Non sono presenti vincoli di carattere condominiale, non trattandosi di condominio

17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale, comunque ricomprendendo l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi.

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato del particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitata, della circostanza che la vendita avviene

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione interno, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che **valore commerciale dei beni stimati** sia pari ad **Euro 290.000 (DUECENTONOVANTAMILA)**.

Il valore è stato ricavato nel seguente modo:

Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Categoria fabbricato: Fabbricato residenziale;
- Superficie (commerciale) 400 mq;
- Sito di riferimento: Morgano.

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata nel sito di riferimento con caratteristiche generali: € 870 / mq

Sono stati poi introdotti e valutati i seguenti coefficienti correttivi del valore medio:

Vetustà immobile: coeff. 0,94

Livello finiture: coeff. 1,00

Stato manutenzione: coeff. 0,99

Impianto a radiatori: coeff. 0,97

Condizionamento assente: coeff. 0,98

Esposizione/visuale buona: coeff. 1,01

Produttoria coefficienti: 0,89

Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato: $870 \times 0,89 \approx 774$ euro

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



Superficie commerciale mq 377 x € 774 / mq = € 291.798

arrotondato ad euro 290.000.

A seguito delle difformità riscontrate è necessario computare i lavori necessari per la demolizione degli immobili abusivi e la ricostruzione del muro del garage, per un totale arrotondato a 11.500 euro.

In base alla tipologia di immobile, al suo posizionamento ed al valore, si ipotizza per la vendita forzata una decurtazione pari al 15% del valore commerciale stimato. Pertanto $290.000 \times 0,85 = 246.500$ euro, a cui si detraggono 11.500 euro per le pratiche necessarie alla regolarizzazione.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **euro 235.000 (DUECENTOTRENTACINQUEMILA)**.

Si segnala che l'adiacente terreno individuato catastalmente al fg. 5 mapp. 425, di proprietà dell'esecutato e di un soggetto terzo, attualmente di fatto non separato dalla proprietà sottoposta a pignoramento, ma solamente parzialmente delimitato da una fila di arbusti, a seguito di vendita forzata diventerà un lotto intercluso.

18. Certificazione energetica

L'attestato di Prestazione Energetica verrà prodotto successivamente al trasferimento del bene. Si specifica che l'impianto non è registrato al Catasto Regionale degli impianti termici CIRCE.

19. Invio alle parti di bozza della relazione ed osservazioni pervenute

Nei termini previsti è stata inviata bozza della perizia alle parti, assegnando il termine del giorno 11.03.2022 per eventuali note in merito al contenuto

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



della perizia.

Non sono pervenute osservazioni.

20. Allegati

- 1) Allegato 1: Certificato notarile
- 2) Allegato 2: Atto di pignoramento
- 3) Allegato 3: Atto di donazione
- 4) Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- 5) Allegato 5: Fotogrammetria
- 6) Allegato 6A: Catasto urbano – visure
- 7) Allegato 6B: Planimetrie catastali
- 8) Allegato 7A: Visura catasto terreni
- 9) Allegato 7B: Estratto di mappa catastale
- 10) Allegato 8A: Grafici e titolo edilizio
- 11) Allegato 8B: Abitabilità
- 12) Allegato 9: Grafici dei rilievi
- 13) Allegato 10: Verifica contratti Agenzia Entrate
- 14) Allegato 11: Estratto Piano Regolatore e PAT
- 15) Allegato 12: Documentazione fotografica
- 16) Allegato 13: Scheda sintetica riassuntiva

*** **

Treviso, li 25 febbraio 2023

L'Esperto Stimatore

ing. Marco De Nardi

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu

