

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. BIANCO LEONARDO

RELAZIONE PERITALE

del Geom. Bernardi Egidio

PROCEDIMENTO R.G.E. 84/2022

promosso da

Creditore:

IQERA ITALIA S.p.a. per AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. (C.F.:
07710101002) *rappresentata e difesa dall'Avv. Laura Munari*

Creditore iscritto non intervenuto:

BALDO GUIDO (C.F. BLDGDU38L31H253T)

contro

Parte debitrice:

Esecutato 1

(per i riferimenti anagrafici dell'esecutato si veda l'ALL. 1).

*** **

Indice:

Art.1	Premesse ed elementi generali del procedimento	pag. 2
1.1)	Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico	pag. 2
1.2)	Termini art. 173-bis disp. att. c.p.c.	pag. 3
1.3)	Esecuzione dell'incarico	pag. 3
1.4)	Inizio operazioni peritali	pag. 3
Art.2	Identificazione unità pignorata	pag. 4
2.1)	Identificazione Catastale	pag. 4



2.2) Accertamento atto di pignoramento pag. 4

2.3) Confini pag. 4

2.4) Atto di provenienza pag. 4

2.5) Certificato ultraventennale pag. 5

2.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie pag. 5

2.7) Disponibilità dell'immobile pag. 6

2.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere pag. 6

2.9) Destinazione urbanistica pag. 6

2.10) Verifica conformità edilizia pag. 6

2.11) Incongruenze catastali e urbanistiche pag. 7

2.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile pag. 7

Art.3 Descrizione unità pignorata pag. 7

3.1) Inquadramento paesaggistico pag. 7

3.2) Descrizione dell'immobile pag. 7

3.3) Divisibilità dell'immobile pag. 9

Art.4 Valutazione di stima pag. 9

4.1) Calcolo valore di mercato pag. 9

4.2) Spese da detrarre pag. 10

4.4) Valore di mercato pag. 10

*** **

Art.1 Premesse ed elementi generali del procedimento

1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico

In data 17/02/2023, con Mail certificata pervenuta il 17/02/2023, il Giudice dell'esecuzione Bianco Leonardo, nominava quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti art.569, comma 1, c.p.c., ex art. 173-



bis disp. att. c.p.c., il sottoscritto Geometra Egidio Bernardi, nato a Pieve di Soligo (TV) l'08/10/1954, c.f.: BRNGDE54R08G645G, avente Studio Tecnico denominato "Bemetra s.r.l. – S.t.P." P.I.: 02504090263, con sede in Via Mira n°20/3 a Pieve di Soligo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n°1486 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di Treviso al n°535.

Con la stessa ordinanza veniva nominato ASTE 33 S.R.L. quale custode del compendio immobiliare pignorato.

Con Mail certificata del 20/02/2023 venivano inviate telematicamente al Tribunale l'accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento da parte del sottoscritto.

1.2) Termini Art.173-bis disp. att. c.p.c.

Viene concesso allo scrivente fino al 04/09/2023, corrispondenti a 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 04/10/2023, per inviare al creditore e debitore copia della perizia.

1.3) Esecuzione dell'incarico

In esecuzione all'incarico l'Esperto stimatore accedeva ai seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Treviso: estratti, visure catastali, elaborato planimetrico;

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Conservatoria di Treviso: trascrizioni e ispezioni ipotecarie;

- Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica del Comune di Sarmede (TV) per la verifica urbanistica;

- Agenzia delle Entrate – Conegliano per la verifica di affitti e/o comodati d'uso in essere;

1.4) Inizio operazioni peritali

A seguito contatti e accordi con il custode, in data 21/04/2023 è stato eseguito il



sopralluogo presso l'immobile pignorato, alla presenza dello stesso e in assenza della parte esecutata, effettuando le dovute verifiche con relativa documentazione fotografica (All.9) a comprova dello stato dei luoghi.

*** **

Art.2 – Identificazione unità pignorata

2.1) Individuazione catastale (ALL. 2-3)

Comune di Sarmede

Catasto N.C.E.U. – Sez. A Foglio 7

M.N. 888 Cat.F/2 Borgo Martin Piano T-1-2

Unità collabenti con annessa corte esclusiva di mq. 106.

Di proprietà dell'esecutato.

In visura Borgo Martin ma realmente Via Guitcillo da Montanara.

corrispondente al N.C.T. al Fg. 7° M.N. 888 – Ente Urbano di mq. 177.

2.2) Accertamento atto di pignoramento

I dati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

L'identificazione catastale riportata nell'atto di pignoramento, corrispondente al Catasto terreni – Foglio 7 mapp. 206-435-436 Fabbricato rurale di totale 177 mq., non è aggiornata rispetto all'attuale situazione catastale di cui al tipo mappale n. TV0185671 in atti dal 09/06/2011 e accatastamento prot. TV0187040 del 10/06/2011.

2.3) Confini

L'immobile confina da Nord in senso orario con strada, m.n. 625, 717, 262, 205, 641.

2.4) Atto di provenienza (ALL.4)



L'immobile è pervenuto alla ditta esecutata con:

-Sentenza di acquisto per Usucapione, emessa dalla Pretura di Vittorio Veneto del 31/07/1992 Rep. 44467, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 21/01/1993 al Reg. gen. n.1681 e Reg. part. 1427.

2.5) Certificato ultraventennale

Per quanto riguarda il **certificato ultraventennale**, lo stesso non viene trasmesso in quanto è già stato presentato il certificato notarile ai sensi dell'Art.567 c.p.c. dal Notaio dott. Niccolò Tiecco depositato in Tribunale il 12/04/2022.

2.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie (ALL. 5)

1. Trascrizione del 21/01/1993

Reg. Part. 1427 Reg. Gen. 1681

Pubblico ufficiale PRETURA Rep. n° 44467 del 31/07/1992

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

2. Iscrizione del 22/12/2005

Reg. Part. 14001 Reg. Gen. 58141

Pubblico ufficiale BLANDALEONE ROBERTO Rep. n° 122675 del 01/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. Iscrizione del 07/03/2008

Reg. Part. 19747 Reg. Gen. 9145

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CONEGLIANO Rep. 166/2008 del 18/02/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. Trascrizione del 07/08/2008

Reg. Part. 20228 Reg. Gen. 32219

UFF. GIUD. UNEP TREVISO Rep. 2956/2008 del 07/07/2008



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Trascrizione del 28/10/2008

Reg. Part. 25740 Reg. Gen. 41332

UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 1873 del 21/10/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Trascrizione del 09/03/2022

Reg. Part. 5869 Reg. Gen. 8249

UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 984 del 11/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2.7) Disponibilità dell'immobile

Il bene risulta in stato di abbandono e in rovina.

2.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere (ALL. 6)

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Conegliano (TV) del 30/03/2023 non sono stati reperiti contratti di locazione o di comodato d'uso gratuito in essere.

2.9) Destinazione urbanistica (ALL. 7)

L'area identificata al M.N. 888 del Fog. 7 del Comune di Sarmede su cui insiste l'unità pignorata, è censita nel Piano degli Interventi vigente in **Zona Territoriale A Centro Storico**.

2.10) Verifica conformità edilizia (ALL. 8)

A seguito di richiesta di documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarmede in data 06/03/2023, si è potuto accertare che:

- in data 04/07/2006 Prot. 6899, è stata presentata una Denuncia Inizio Attività per Restauro e Risanamento Conservativo. I lavori prevedevano la divisione del fabbricato residenziale in due unità abitative.



- In data 06/07/2006 Prot. 6899-7028-29/06 il Comune comunicava la Presa Atto relativa all'esecuzione delle opere suddette, con la richiesta di produrre prima dell'inizio lavori, l'attestazione di versamento del contributo di costruzione.

-A seguito della verifica degli atti d'ufficio, non risulta effettuato il versamento del contributo di costruzione, come da comunicazione del Tecnico Comunale in data 19/04/2023.

Non risultano emerse altre pratiche inerenti l'immobile pignorato, il quale è stato sicuramente realizzato antecedentemente il 1942.

2.11) Incongruenze catastali ed urbanistiche

A seguito sopralluogo in loco, il fabbricato risulta diroccato e, per quanto possibile verificare, non sono emersi abusi o incongruenze urbanistiche/edilizie.

2.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile

Le spese conseguenti alla messa in sicurezza, comprensive della pulizia e trasporto del materiale a discarica, vengono stimate complessivamente in circa euro 10.300,00 (mc. 515 x 20,00 €/mc)

Art.3 – Descrizione unità pignorata

3.1) Inquadramento paesaggistico (ALL. 9)

L'immobile cui fa parte l'unità pignorata si colloca in zona storica della frazione di Montaner, in un ambito montano-collinare, a circa 300 metri s.l.m., inserito all'interno del vecchio centro storico di "Borgo Martin", caratterizzato da fabbricati della stessa epoca, alcuni ristrutturati e altri relativamente più recenti.

Il Comune di Sarmede con i suoi servizi dista circa 3,5 Km. Il più vicino Ospedale e casello autostradale si trovano nel Comune di Vittorio Veneto e distano circa 8 Km.

3.2) Descrizione dell'immobile (ALL. 9)

Trattasi di un fabbricato residenziale di vecchia edificazione, originariamente



composto da abitazione principale e accessorio staccato, con piccolo scoperto di

pertinenza. Il fabbricato risulta inagibile ed è in uno stato di completo abbandono.

L'unità è disposta su tre piani fuori terra, caratterizzata da muratura in sassi misti a

mattoni, con struttura non sismica, solai e copertura in legno completamente

crollati all'interno del fabbricato stesso. La porzione di costruzione staccata dal

fabbricato principale, si presenta completamente diroccata.

L'edificio è stato realizzato a margine Nord e Ovest del m.n 888 sul confine con la

strada pubblica a Nord e con altra proprietà ad Ovest, ad una quota inferiore

rispetto al piano stradale.

L'ingresso allo scoperto di pertinenza è posizionato ad Est della proprietà,

direttamente dalla strada pubblica. Sia l'ingresso che l'area scoperta sono

attualmente di difficile accesso data la presenza di vegetazione incolta e dalle rovine

del fabbricato stesso.

L'edificio è privo di serramenti, dei pavimenti e anche della scala che collegava il

piano primo e secondo in quanto crollata, gli intonaci deteriorati dal tempo sono di

fatto inesistenti. Il fabbricato è privo di qualsiasi impianto, sia elettrico che sanitario

e di qualsiasi allacciamento ai servizi.

Nel suo complesso l'unità risulta essere completamente **inagibile** con le murature

perimetrali del fabbricato principale in **precarie condizioni statiche**.

Si rileva che le indagini dell'immobile sono avvenute a vista e non sono stati eseguiti

sondaggi o verifiche ne alle murature ne al sottosuolo.

L'unità principale, secondo la rappresentazione dello stato di fatto dell'unica pratica

edilizia presente in Comune, risulta avere:

Superficie lorda di mq. 56 per tre piani

Volume lordo mc. 450



La superficie lorda del fabbricato staccato dall'abitazione principale viene calcolata sulla base dell'elaborato planimetrico catastale:

Superficie lorda di mq. 22

Volume lordo presunto mc. 65

3.3) Divisibilità dell'immobile

Il compendio in oggetto non è divisibile.

Art.4 – Valutazione di stima

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene in oggetto: comparativo, analitico, sintetico.

Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente.

Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avvalorato anche da professionisti, agenzie ed operatori del settore per immobili dello stesso tipo e posizione similari, nell'impossibilità di reperire comparabili in zona per edifici simili e valutando la sola volumetria per l'immobile in quanto diroccato, l'esperto

STIMA

Quanto segue:

4.1) Calcolo valore di mercato

(riferimento per il recupero dei valori: tabella valori delle aree edificabili per il versamento dei tributi, pubblicate sul sito del Comune di Sarmede)



Descrizione	Sup. lorda	Volume V/P	Valore unitario	Valore di mercato
Abitazione	mq. 168	mc. 450	40,00 €/mc	€ 18.000,00
Accessorio	mq. 22	mc. 65	40,00 €/mc	€ 2.600,00
TOTALE VALORE DI STIMA				€ 20.600,00

(Euro ventimilaseicento/00)

4.2) Spese da detrarre

In forza di quanto riferito al punto 2.12), le spese in detrazione al valore di stima sono di € 10.300,00.

4.3) Valore di mercato

Valore di stima	Spese	VALORE DI MERCATO
€ 20.600,00	10.300,00	€ 10.300,00

(Euro diecimilatrecento/00)

Il valore di mercato (arrotondato) è pari ad € 10.000,00(Euro diecimila)

*** **

Pieve di Soligo, lì 19 giugno 2023.

*** **

Il presente elaborato viene depositato telematicamente, unitamente ai relativi allegati, presso il Tribunale di Treviso tramite portale.

E' stata inviata altresì copia della perizia completa via Raccomandata A/R in data 23/06/2023 n. 20061897940-7 all'Esecutato, una copia verrà depositata in Cancelleria in quanto la sua raccomandata non è stata recapitata per irreperibilità.

Una copia della perizia completa è stata inviata via Raccomandata A/R in data 23/06/2023 n. 20061897941-8 al creditore Baldo Guido, una copia è stata inoltre inviata via Mail PEC all' Avv. Munari Laura per iQera Italia s.p.a. (per Amco-Asset Management Company s.p.a.) e ad Aste33 srl quale custode dei beni pignorati.



Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto.

Pieve di Soligo, lì 10/07/2023.

L'esperto stimatore

(Bernardi Geom. Egidio)

Documento firmato digitalmente e conservato a norma

Allegati:

Allegato 1 – dati anagrafici parte esecutata;

Allegato 2 – Estratto di mappa e Visure Catastali;

Allegato 3 – Elaborato planimetrico,

Allegato 4 – Nota di trascrizione Atto di provenienza,

Allegato 5 – Visura ipotecaria,

Allegato 6 – Affitti,

Allegato 7 – Destinazione urbanistica PI,

Allegato 8 – Attestazione Pratiche edilizie,

Allegato 9 – Documentazione fotografica,

Scheda riepilogativa

Ricevute e attestazioni dell'invio della perizia alle parti

