

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 334/2022

Giudice dott. Leonardo Bianco

Esperto stimatore dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da

IQERA ITALIA S.p.A.

procuratrice della

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

(rappresentata dall'avv.tp Paolo Laghi del foro di Treviso)

RELAZIONE DI STIMA PARZIALE

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 28.05.2023 ed ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 29/05/2023.

L'udienza (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza, in prima istanza fissata per il giorno 25/01/2024 è stata differita al giorno 08/05/2024 ore 12:00.

Qualora richiesto, il sottoscritto esperto stimatore, parteciperà alla suddetta udienza al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita, previo accertamento se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1. Completezza dei documenti**
- 2. Operazioni peritali e descrizione catastale**
- 3. Provenienza del bene**



4. **Formalità pregiudizievoli**
5. **Immobili oggetto di pignoramento**
 - 5.1 – **Descrizione generale del Condominio “Beatrice” e confini**
 - 5.2 - **Descrizione unità immobiliare oggetto di stima**
6. **Autorizzazione comunale a costruire e regolarità di quanto edificato**
7. **Conduzione del bene**
8. **Divisibilità e suddivisione in lotti**
9. **Vincoli e oneri di natura condominiale**
10. **Stima**
11. **Comunicazione alle parti**
12. **Allegati.**

1. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall’art. 567 c.p.c..

2. OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE CATASTALE

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 18/10/2023 alla presenza del sottoscritto Tecnico Estimatore, di un funzionario di IVG S.r.l., Custode dell’immobile, di uno dei due esecutati e del suo legale, come riportato nel Verbale di sopralluogo (allegato n. 10).

Con l’acquisizione in Comune della documentazione urbanistico-edilizia (accesso atti del 19/10/2023) è emerso che i beni pignorati sono stato realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica per la quale è stata sottoscritta una “*Convenzione*” – Rep. N. 6409 del 03/10/2007 del Segretario Generale del Comune di Montebelluna, registrata a Montebelluna in data 08/10/2007 al n. 770 Serie 1 (allegato n. 8.4).

In data 28/11/2023 è stata trasmessa alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso una relazione che evidenziava quanto segue (allegato n. 11):

- l’immobile è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e la ditta Concessionaria si è avvalsa della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione e all’incidenza delle spese tabellari di urbanizzazione;
- in caso di cessione, il prezzo degli alloggi sarà determinato utilizzando la modalità di calcolo imposta dal Comune e riportato nella Convenzione stipulata (allegato n. 08.4), aggiornato in base agli indici ISTAT a decorrere dalla data notarile di prima cessione;
- gli acquirenti degli alloggi dovranno avere i requisiti per l’accesso all’E.R.P. come stabilito dalla



Deliberazione di Giunta Comunale di Montebelluna n. 36 del 26/02/2002 e dell'art. 9 L.R. n. 16 del 01/08/2003 e successive modifiche;

- il Comune ha il diritto di prelazione sulla vendita.

Il G.E. in data 16/01/2024 ha ordinato al Creditore Procedente di avvisare, a mezzo PEC, gli Uffici del Comune di Montebelluna (TV) della procedura esecutiva in corso ed ha invitato l'Esperto stimatore di riprendere le operazioni di stima, una volta ultimate le notifiche. L'udienza per la trattazione della causa è stata differita al giorno 08/05/2024 ore 12:00.

L'immobile risulta identificato catastalmente come segue (allegato n. 07):

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati		
ID	Descrizione Catastale	Proprietà
01	Sez. F, Fg. 2, Part. 2583, sub. 12, categoria. A/2, classe 2, Piano 1, Consistenza 4 vani, Vicolo Caduti del Lavori	Proprietà per 1/1 Esecutati
02	Sez. F, Fg. 2, Part. 2583, sub. 14, categoria. C/6, classe 5, Piano S1, Consistenza 16 mq, Vicolo Caduti del Lavori	Proprietà per 1/1 Esecutati
03	Sez. F, Fg. 2, Part. 2583, sub. 16, categoria. C/6, classe 5, Piano S1, Consistenza 14 mq, Vicolo Caduti del Lavori	Proprietà per 1/1 Esecutati

3. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile, di cui alla presente perizia è pervenuto agli esecutati in forza del seguente atto: Atto notarile pubblico di compravendita del 30.12.2010 - Rep. 3375/2011 a rogito dott. Notaio Giuseppe Scioli di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna (TV) il 19.01.2011 al n. 404 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 19/01/2011 al numero di registro generale 2071 e numero di registro particolare 1444 (allegato n. 04).

L'immobile risulta per la quota 1/1 di piena proprietà agli Esecutati.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 23.09.2022, come risulta dalla relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, già in atti, nonché dalla successiva ispezione ipotecaria di aggiornamento del 27.11.2023 (allegato n. 03), l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo rep. n. 3376/2012 del 30.12.2010 – Notaio Giuseppe Scioli di Montebelluna – iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso



il 19.01.2011 al numero generale 2072 e al numero particolare 3070 a favore di “Veneto Banca Holding – società Cooperativa Per Azioni” con sede in Montebelluna (TV), C.F. 00208740266, per la somma complessiva di € 333.000,00 (capitale € 185.000,00).

- Verbale di Pignoramento Immobili del 04/08/2022 – Rep. 4648 – Uff. Giud. Unep Tribunale di Treviso – trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso il 23.09.2022 al numero generale 37493 e al numero particolare 26112 a favore di “Amco-Asset Management Company S.p.A.” con sede in Napoli (NA), C.F. 05828330638.

5. IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

5.1. Descrizione generale del Condominio “Beatrice” e confini

L’immobile oggetto di stima fa parte di un condominio ad uso residenziale denominato “Beatrice” sito in Comune di Montebelluna (TV) – frazione di Guarda – Vicolo Caduti del Lavoro, n. 5 int. 3.

Il fabbricato si trova a circa 1,3 km a sud-est rispetto al centro di Montebelluna e a circa 1,1 km dalla stazione ferroviaria, in posizione comoda a tutte le principali vie di comunicazione (S.R. 348 “Feltrina” circa 3 km, SPV-Superstrada Pedemontana Veneta – Casello di Montebelluna – circa 4 km).

La costruzione è sita in una zona semicentrale di Montebelluna ed insiste in un lotto che confina a sud con altro fabbricato residenziale, ad est con altri due edifici residenziali ed un lotto adibito a verde, ad ovest con altri lotti non edificati e a nord con area verde e il vicolo Caduti del Lavoro.





Il lotto identificato catastalmente con la Particella 2583, confina a:

- a sud con il mapp. 2371;
- ad est con i mapp.li 2593, 2646 e area verde;
- ad ovest con i mapp.li 1753 e 749;
- a nord con area verde e vicolo Caduti del Lavoro.

Il condominio è stato costruito in regime di edilizia pubblica convenzionata negli anni 2008/2009 (allegati n. 08.2, 8.3 e 08.5), presenta in pianta forma rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano interrato, quest'ultimo adibito ad autorimessa.

L'edificio è accessibile tramite percorso pedonale che si avvia sul lato nord, da Vicolo Caduti del Lavoro e corre lungo il lato est del lotto. L'autorimessa è servita da una rampa, ubicata lungo il confine ovest, che sbarca a nord su vicolo Caduti del Lavoro.

Il vano scala, posto in posizione baricentrica, consente l'accesso al piano interrato, il quale ospita i garages per complessivi 12 posti auto, oltre ad altri locali accessori delle 2 residenze del piano terra e agli appartamenti ubicati ai piani primo e secondo (n. 2 unità al piano primo e n. 2 unità al piano secondo).

A livello di inquadramento Urbanistico-Edilizio, come si evince dagli estratti delle tavole grafiche del P.I. e P.A.T. riportati nelle figure sottostanti (allegato n. 09), l'edificio non è sottoposto a nessun tipo di vincolo storico, ambientale, ecologico o funzionale, e ricade in zona territoriale omogenea C1.2.





Estratto P.I. approvato con D.C.C. n. 1 del 31.01.2024
 Tavola 1.4 zonizzazione - ZTO C1.2

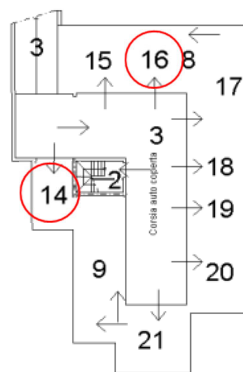
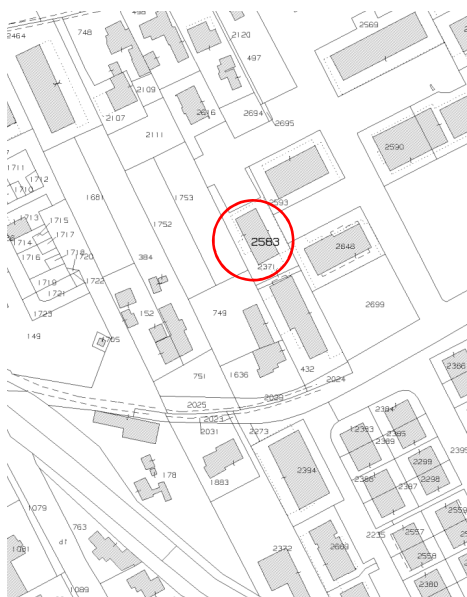


Estratto P.A.T. - D.G.P. n. 248 del 11.06.2012
 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale
 Area in oggetto non sottoposta a vincoli

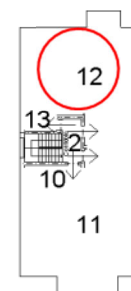
5.2. Descrizione unità immobiliare oggetto di stima

L'unità residenziale oggetto di stima è identificata dalla particella catastale 2583 ed è composta da un appartamento posizionato al piano primo (porzione identificata con il sub. 11) e da due garage (identificati con il sub. 14 e il sub. 16) collocati al piano interrato.

L'appartamento (sub. 12) confina a sud con altre unità residenziali (sub. 11 e sub. 13) e con il vano scale (sub. 2) e a nord, est ed ovest con murature perimetrali esterne.



PIANO S1



PIANO PRIMO

Il garage sub. 14 confina a nord con la corsia di manovra (sub. 3), ad est con vano scale (sub. 2) ed altra unità (sub. 9), ad ovest e a sud con murature perimetrali.



Il garage sub. 16 confina a est e ad ovest con altre unità (sub. 15 e sub. 8), a sud con la corsia di manovra (sub. 3) e a nord con la muratura perimetrale.

L'appartamento al piano primo (sub. 12) è composto come segue:

- una cucina-soggiorno di mq 30,46 (S_u) con affaccio a nord-est
- una camera matrimoniale di mq 15,51 (S_u) con affaccio ad ovest
- una camera singola di mq 10,91 (S_u) con affaccio ad ovest
- un bagno di mq 4,28 (S_u) con affaccio a nord
- un disimpegno di mq 2,30 (S_u)
- una terrazza di mq 9,24 (S_u) con affaccio a nord, accessibile dalla zona giorno.

La superficie lorda commerciale complessiva è di circa 88,16 mq (compresa la terrazza).

I locali ad uso abitativo hanno altezze nette di 2,70 m (come indicato nei grafici allegati al PdC n. 2810 del 17/03/2009 – allegato n. 08.3).

L'intero fabbricato è strutturalmente costituito da fondazioni a travi rovesce continue in c.a., sistema intelaiato di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento tipo Predalles e Bausta con cappa collaborante in c.a., tamponamenti in bimattoni di laterizio, copertura a falde rivestita in coppi.

Il vano scala condominiale, accessibile dall'esterno tramite peccoroso pedonale pavimentato con formelle bicolore in calcestruzzo, è chiuso da un serramento in alluminio vetrato e presenta una pavimentazione in ceramica di grande formato tipo carlite di colore testa di moro.

L'accesso ai vari appartamenti avviene tramite portoncini blindati.

L'unità oggetto di stima ha pavimentazione in legno ad esclusione della zona cucina e del bagno che presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con tinteggiatura a tempera.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e presentano oscuri sempre in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato lisce.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, ubicata all'esterno in una nicchia della parete delle terrazza e con corpi scaldanti in tubolari in acciaio, presenti in ogni locale.

L'unità è inoltre dotata di impianto di climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico è sotto-traccia.

Tutti gli impianti (elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento) sono risalenti all'epoca della costruzione (vedi Di.Co. di conformità – allegati 08.7 e 08.8).

Nel suo complesso l'unità residenziale sub. 12 (abitazione) è dotata di un buon livello di finiture e si presenta in buono stato di conservazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile è stato reperito l'Attestato di



Qualificazione Energetica (allegato 08.6), dal quale risulta quanto segue:

- Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale 4.974,16 kWh/anno
- Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale 75,81 kWh/m² anno
- Valore limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale 111,12 kWh/m² anno.

L'appartamento è dotato di **due box auto (sub. 14 e sub. 16)** chiusi da portoni basculanti metallici, collocati al piano interrato e raggiungibili il primo direttamente dalla rampa posta sul lato ovest del fabbricato, il secondo dal vano scala comune.

Il garage sub. 14 ha pianta rettangolare con superficie calpestabile di mq 15,90 ed altezza netta, come indicata negli elaborati grafici allegati al PdC n. 2810 del 17/03/2009, di m 2,80. La superficie lorda commerciale, compresi i muri perimetrali è di mq 20,18.

Il garage sub. 16 ha pianta rettangolare con superficie calpestabile di mq 14,15 ed altezza netta, come indicata negli elaborati grafici allegati al PdC n. 2810 del 17/03/2009, m 2,40 e m 2,80. La superficie lorda commerciale, compresi i muri perimetrali è di mq 16,43.

6. AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITÀ DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di Accesso ai Documenti Amministrativi effettuata dal sottoscritto esperto stimatore al Comune di Montebelluna in data 19/10/2023 e alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia, è emerso che l'immobile è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi (allegato n. 08):

- Permesso di Costruire n. 6488 del 12.11.2007 "*Costruzione di un fabbricato a uso residenziale a sei alloggi*"
- Permesso di Costruire n. 2810 del 17/03/2009 "*Variante al P.C. n. 6488 del 12.11.2007 - Costruzione di un fabbricato a uso residenziale a sei alloggi*"
- Permesso di agibilità n. 16219 del 17/06/2009 ad uso residenziale.

Durante il sopralluogo effettuato, non sono state evidenziate difformità dello stato dell'immobile; pertanto, lo stesso risulta conforme alla documentazione urbanistico-edilizia e catastale.

7. CONDUZIONE DEL BENE

Dai Certificati Contestuali di Residenza, Stato civile e Stato di Famiglia rilasciati dal Comune di Montebelluna in data 21/07/2023 (allegato n. 04) si evince che uno dei due Esecutati non è più residente presso l'immobile oggetto di esecuzione ed è stato cancellato dall'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Montebelluna in data 25.05.2016.



Dal sopralluogo (allegato n. 10) è emerso che l'unità in oggetto è occupata da uno dei due Esecutati e dai due figli.

8. DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento al piano primo e da due garage pertinenziali ubicati in un'autorimessa al piano interrato. Data la sua conformazione e consistenza è da considerarsi indivisibile e, pertanto, viene valutato in un unico lotto.

9. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare oggetto della procedura è in un condominio la cui amministrazione è stata affidata ad un professionista esterno.

Come si evince dall'allegato 06, la scrivente ha accertato che:

- a) nelle spese condominiali sono comprese le seguenti voci: spese generali (proprietà, conduzione, amministrazione), spese blocchi scale (illuminazione), spese diverse (ingresso pedonale e garages);
- b) i millesimi di proprietà attribuiti all'unità in esame sono pari a 130,30/1000;
- c) per l'unità in esame le spese condominiali medie annue sono di circa € 650,00;
- d) il bilancio di spesa preventivo da novembre 2022 a ottobre 2023 è pari ad € 608,60;
- e) il bilancio di spesa consuntivo dal 01.11.2021 al 31.10.2023 è pari ad € 692,12;
- f) il bilancio consuntivo per spese straordinarie per l'anno 2022 per rifacimento travature tetto è pari ad € 1.303,00;
- g) le spese relative all'ultimo biennio (2022/2023) che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, ammontano ad € 608,60,60 + € 692,12 + € 1.303,00 = € 2.603,72;
- h) per i beni in oggetto, alla data odierna, risulta quindi un debito complessivo nei confronti del condominio pari ad € 2.603,72. Le spese condominiali (anche quelle insolte) sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene (art. 18 L. n. 220/2012 entrata in vigore il 18/06/2013).

10. STIMA

Nella perizia il sottoscritto estimatore, in osservanza del metodo di stima imposto dalla "Convenzione per interventi di edilizia convenzionata" rep. n. 6409 del 03.10.2007 (allegato n. 08.4) non ha potuto determinare il valore ed il costo dei beni immobili attraverso l'utilizzo coerente dei principi e delle metodologie della dottrina estimativa oltre alle indagini di mercato risultanti dai dati contenuti nell'"Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio. Sono state pertanto illustrate, ma non



considerate, le informazioni di tipo tecnico (tipologia, dati catastali, ubicazione, caratteristiche costruttive, stato, situazione urbanistica e consistenza) e commerciali (disponibilità, commerciabilità, eventuali attività e relative licenze) che tendono a definire il quadro complessivo del locale mercato immobiliare interessato.

Vengono riportati gli articoli della Convenzione che esplicitano la modalità di calcolo del valore dell'immobile:

- All'art. 5 della Convenzione viene esplicitato *“In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:*
 - * *da 0 a 5 anni 0%*
 - * *oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno*
 - * *oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno*
 - * *oltre 20 e fino a 30 anni 0,5% all'anno.*

Considerato quanto sopra il valore di seconda cessione dell'immobile viene calcolato segue:

Prezzo di compravendita al rogito notarile del 30.12.2010: € 155.000,00

Aggiornamento ISTAT dal 30.12.2010 al 28.02.2024: 1,268%

Prezzo di compravendita aggiornato: € 155.000,00 x 1,268% = € 196.540,00

Deprezzamento, come stabilito all'art. 5 della Convenzione:

€ 196.540,00 x 0,3% x 13 anni = € 7.665,06

Valore dell'immobile alla data odierna: € 196.540,00 - € 7.665,06 = € 188.874,94

A questo valore vanno imputati gli oneri derivanti dalle spese condominiali insolute quantificate in € 2.603,72.

Pertanto, **il sottoscritto esperto estimatore stima il valore commerciale dell'immobile in:**

[€ 188.874,94 - € 2.603,72] = € 186.271,22, arrotondato ad **€ 186.270,00** (Euro centottantaseimiladuecento settanta/00).

11. COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha trasmesso alle Parti la presente perizia composta da n. 11 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati e le ha invitate a produrre eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il giorno 23/04/2024 (allegato n. 12).



12. ALLEGATI

- 01 Certificato Contestuale di Residenza AIRE, di Stato di Famiglia AIRE
- 02 Documentazione fotografica
- 03 Ispezione ipotecaria eseguiti
- 04 Atto di compravendita
- 05 Certificati di residenza e stato di famiglia degli eseguiti
- 06 Documentazione spese condominiali
- 07 Documentazione catastale dei beni pignorati
 - 07.1 - Estratto di Mappa Mapp. 2583
 - 07.2 - Planimetria catastale abitazione Part. 2583 – sub. 12
 - 07.3 - Planimetria catastale garage Part. 2583 – sub. 14
 - 07.4 - Planimetria catastale garage Part. 2583 – sub. 16
 - 07.5 - Visura Storica Part. 2583- sub. 12
 - 07.6 - Visura Storica Part. 2583- sub. 14
 - 07.7 - Visura Storica Part. 2583- sub. 16
 - 07.8 - Elenco subalterni Part. 2583
- 08 Documentazione urbanistico-edilizia
 - 08.1 – PdC n. 6488 del 12.11.2007
 - 08.2 - PdC n. 2810 del 17.03.2009
 - 08.3 – Elaborati grafici di cui al PdC n. 2810 del 17.03.2009
 - 08.4 – Convenzione Rep. 6409 del 03.10.2007
 - 08.5 – Permesso di agibilità n. 16219 del 17/06/2009
 - 08.6 – Attestato di qualificazione energetica dell’immobile
 - 08.7 – Dich. conformità impianto elettrico
 - 08.8 – Dich. conformità impianto idro-termo-sanitario
- 09 Estratti norme comunali (P.A.T. e P.I.)
- 10 Verbale delle operazioni peritali
- 11 Relazione di stima parziale – Comunicazione costruzione Edilizia Pubblica Convenzionata
- 12 Attestazione invio perizia di stima alle Parti
- 13 Scheda sintetica per la pubblicità e la vendita

Montebelluna (TV), 02/04/2024

l’Esperto stimatore

Arch. Ursula Ferrari

