

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.ssa TORRESAN PAOLA

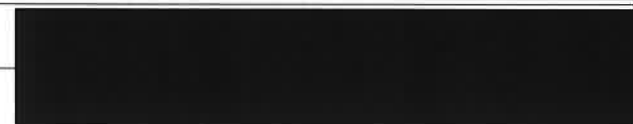
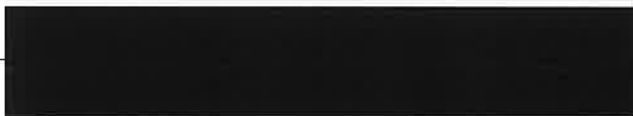
RELAZIONE PERITALE

del Geom. Bernardi Egidio

PROCEDIMENTO R.G.E. 126/2021

promosso da

Creditore:



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. 4
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. 5

2.4)	Atti di provenienza	pag. 5
2.5)	Certificato ipotecario	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. 7
2.11)	Verifica edificazione con finanziamenti pubblici	pag. 7
2.12)	Incongruenze catastali e urbanistiche	pag. 7
2.13)	Spese in detrazione al valore dell'immobile	pag. 7
2.14)	Spese condominiali	pag. 8
Art.3	Descrizione unità pignorata	pag. 8
3.1)	Inquadramento paesaggistico	pag. 8
3.2)	Descrizione dell'immobile	pag. 9
3.3)	Divisibilità dell'immobile	pag. 11
Art.4	Valutazione di stima	pag. 11
4.1)	Superficie commerciale e coefficienti di differenziazione	pag. 12
4.2)	Valore di stima	pag. 12
4.3)	Spese da detrarre	pag. 13
4.4)	Valore di mercato	pag. 13
4.5)	Vendita forzata	pag. 13
*** **		
Art.1 Premesse ed elementi generali del procedimento		
1.1)	Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico	
In data 08/02/2022, con Mail certificata ricevuta il 09/02/2022, il Giudice		
Esec. imm. RGE 126/2021	Relazione peritale	Pag. 2 di 14

dell'esecuzione Dott.ssa Torresan Paola 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 l'I.V.G. di Treviso quale custode del compendio immobiliare pignorato.

Con Mail certificata del 14/02/2022 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.

Con notifica del Tribunale del 09/02/2022, veniva fissata l'udienza per il giorno 05/10/2022, concedendo allo scrivente i seguenti termini:

- invio perizia alle parti 06/09/2022,
- eventuali osservazioni 21/09/2022,

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, elaborati e planimetrie;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Conservatoria di Treviso: trascrizioni, ispezioni ipotecarie e atti di provenienza;
- Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica del Comune di Spresiano (TV)



per la verifica urbanistica e per finanziamenti/agevolazioni;

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

- [REDACTED] per la verifica degli insoluti condominiali.

1.4) Inizio operazioni peritali

A seguito contatti e accordi tra il custode e parte esecutata, in data 21/04/2022 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile, alla presenza del custode e dell'inquilino, effettuando le dovute verifiche con relativa documentazione fotografica a comprova dello stato dei luoghi.

*** **

Art.2 – Identificazione unità pignorata

2.1) Individuazione catastale (ALL. 2-3)

Comune di Spresiano

Catasto N.C.E.U. - Foglio 4

M.N. 1119 SUB 14 Cat.A/2 cl.2 4 vani T Rendita € 307,29

Con annessa area scoperta esclusiva di circa 79 mq.,

M.N. 1119 SUB 6 Cat.C/6 cl.5 mq. 17 S1 Rendita € 41,26

di proprietà della parte esecutata per la quota di 1/1, corrispondente al N.C.T. al Fg.

4° M.N. 1119 – Ente Urbano di mq. 2.210, con le corrispondenti comproprietà sulle parti comuni, m.n. 1119 sub 24 (rampa di accesso), sub 26 (rampa di accesso ai garages), sub. 28 (area scoperta di mq. 117), sub. 29 (area scoperta di mq. 47), sub. 30 (area scoperta di mq. 105).

2.2) Accertamento atto di pignoramento

L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento risulta conforme all'attuale individuazione catastale. La proprietà indicata nell'atto di pignoramento non

corrisponde a quella attuale (vedi Allegato 1).

2.3) Confini

Il M.N. 1119 confina in senso orario partendo da Nord con: M.N. 1096 e 1097(strada), 1193, 230, 224, 364;

SUB 14: confina in senso orario partendo da Nord con il sub 30 area scoperta comune), sub 15 (altra unità), sub 28 (area scoperta comune), sub. 24 (rampa di accesso comune).

SUB 6: confina in senso orario partendo da Nord con terrapieno, sub 5 (garage altra ditta), sub 26 (rampa di accesso).

2.4) Atto di provenienza (ALL. 4A-4B)

L'immobile è pervenuto alla ditta eseguita con:

- Atto dott.ssa Daria Innocenti Notaio in Treviso Rep. n° 189, Racc. n° 136 del 02/12/2014, registrato a Treviso il 14/12/2014, Reg. Gen. n° 34079, Reg. Part. n° 25439. (All. 4A);

L'immobile è pervenuto all'attuale ditta intestataria con:

- Atto Stefano Bandieramonte Notaio in Mestre, Rep. n° 85467, Racc. 31264, del 22/07/2021 registrato a Treviso il 30/07/2021, Reg, Gen. n° 32490, Reg. part. n° 22424. (atto successivo alla data del pignoramento) (All. 4B)

2.5) Certificato ipotecario

Il certificato ipotecario speciale rilasciato dalla conservatoria di Treviso Prot. TV150759 del 2021 risulta già depositato agli atti in data 09/06/2021.

Successivamente il bene è stato venduto come da Ispezione ipotecaria n° T90792 del 18/02/2022. (All. 5)

2.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie (ALL. 5)

1. Iscrizione del 02/02/2011

Reg. Part. 705 Reg. Gen. 3726

Pubblico Ufficiale TRALICE PAOLO Rep. 75608/25797 del 28/01/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

2. Trascrizione del 04/12/2014

Reg. Part. 25439 Reg. Gen. 34079

██████████ Rep. 189/136 del 02/12/2014

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. Trascrizione del 29/03/2021

Reg. Part. 8118 Reg. Gen. 11979

UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Rep. 1229/2021 del 15/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. Trascrizione del 30/07/2021

Reg. Part. 22424 Reg. Gen. 32490

Pubblico Ufficiale BANDIERAMONTE STEFANO Rep. 85467/31264 del 22/07/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2.7) Disponibilità dell'immobile

Il bene risulta occupato da terze persone in forza di contratto di affitto.

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

A seguito richiesta in data 23/02/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, è stato identificato un contratto di locazione in corso n. 2595/3T/2015 (antecedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento) con scadenza il 28/02/2023, come da comunicazione Prot. 86061 del 20/04/2022 pervenuta il 10/05/2022.

2.9) Destinazione urbanistica (ALL. 7)

L'area identificata al M.N. 1119 del Fg. 4 del Comune di Spresiano, su cui insiste

l'unità pignorata, è censita nel Piano degli Interventi vigente in Zona TCA – Tessuti consolidati aperti – art. 66 N.T.O. – consolidato.

2.10) Verifica conformità edilizia (ALL. 8)

A seguito richiesta di accesso agli atti del 23/02/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° 2447/2004 del 17/05/2005 per costruzione *Nuovo Fabbricato Residenziale*;

- Permesso di Costruire n° 307/2006 del 04/05/2007 per *Variante al permesso di Costruire n. 447/2004 del 17/05/2005 parzialmente in sanatoria*.

- Collaudo Statico depositato presso il Comune di Spresiano il 23/03/2007 al n. 154;

- Certificato di Agibilità Prat. n° 15/2007, prot. 0012215 del 21/06/2007;

2.11) Verifica edificazione con finanziamenti pubblici (ALL. 9)

A seguito richiesta in data 22/02/2022 presso il Comune di Spresiano, circa la presenza di eventuali finanziamenti/agevolazioni assegnati per la realizzazione degli immobili oggetto di esecuzione, con nota prot. n. 3897/2022 è stato comunicato che i suddetti immobili non risultano essere stati realizzati con finanziamenti pubblici comunali.

2.12) Incongruenze catastali ed urbanistiche (ALL. 10)

Sono state rilevate le seguenti incongruenze urbanistiche:

-Il locale a destinazione cucina/soggiorno è stato diviso per mezzo di una parete in due locali separati ad uso cucina e soggiorno.

Al fine di regolarizzare le incongruenze riscontrate è necessario presentare al Comune una CILA in sanatoria per varianti interne e relativa variazione catastale.

2.13) Spese in detrazione al valore dell'immobile

Le spese conseguenti ad adeguamenti catastali e urbanistici vengono stimate in

circa 3.000,00 euro compresi oneri fiscali. Le valutazioni sopra esposte forniscono un'indicazione di massima, in quanto le spese stimate potrebbero essere soggette a possibili variazioni dettate dalla normativa vigente, dal compenso del professionista incaricato e da eventuali rettifiche da parte del comune per gli adempimenti delle sanzioni e dei diritti.

2.14) Spese condominiali (ALL. 11)

A seguito riscontro con l'Amministratore condominiale, è emerso quanto segue:

- il Complesso immobiliare denominato [REDACTED] dispone di Regolamento Condominiale e di millesimi condominiali;
- ad oggi sussistono insoluti riguardanti l'unità pignorata pari ad € 330,89.

Art.3 – Descrizione unità pignorata

3.1) Inquadramento paesaggistico

L'appartamento oggetto di esecuzione, con relativo garage interrato, fa parte di un complesso immobiliare composto da tre corpi edilizi, disposti ad L, di complessive undici unità residenziali, sito in Spresiano, Via Croda Granda n. 10/3, in posizione quasi centrale rispetto al paese e vicino ad esercizi commerciali e ai servizi di prima necessità. La zona, a prevalente destinazione residenziale, è caratterizzata da un edificato a media densità abitativa di recente formazione. Il complesso dista circa 250 ml. dalla SP 57 Destra Piave, circa 500 ml. dalla SS 13 Pontebbana, 5 Km. dalla SP 102 Postumia Romana, circa 1 Km. dalla stazione ferroviaria e circa 10 Km. dal casello Treviso Nord Autostrada A 27 che rappresentano le principali direttrici di collegamento con le più importanti località del territorio quali Conegliano a Nord, Oderzo ad Est, Treviso a Sud, Castelfranco ad Ovest.

Gli accessi pedonale e carraio avvengono, tramite cancelli metallici, direttamente da Via Croda Granda, piccola arteria comunale che attraverso la laterale di Via Monte

Pasubio, si innesta nella SP 57, di collegamento tra Giavera del Montello e Maserada e attraverso la laterale di Via Camillo Benso Conte di Cavour, si innesta nella SS13, di collegamento tra Treviso e Conegliano.

3.2) Descrizione dell'immobile (ALL. 12)

Il complesso residenziale è stato realizzato tra il 2004 e il 2007, con agibilità rilasciata il 21/06/2007.

Dagli atti acquisiti l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere realizzato in struttura antisismica e tamponamenti perimetrali in laterizio, solaio del piano interrato in lastre tipo "Predalles", e solaio del piano terra in latero-cemento.

L'unità in oggetto è inclusa nel blocco centrale denominato "B" formato da quattro unità abitative, due al Piano Terra e due al Piano Primo. All'appartamento, situato al Piano Terra, si accede dalla corte scoperta sub. 28, collegata all'esterno da cancello metallico. L'alloggio è costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere e bagno. Tutti gli ambienti si presentano in buono stato di conservazione e dotati di finiture di media qualità. L'appartamento possiede due affacci principali, lato Nord ed Ovest e una sola apertura sul fronte Sud in corrispondenza del soggiorno, rappresentata dal portoncino d'ingresso. L'altezza dei locali è di ml. 2,70, e la buona distribuzione degli ambienti è supportata da un altrettanto apprezzabile illuminazione naturale, ad esclusione del locale soggiorno. Le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono intonacati e tinteggiati a tempera. Il pavimento della cucina, del bagno e dei marciapiedi esterni sono realizzati con piastrelle in ceramica mentre il soggiorno e le camere hanno pavimenti con parquet in legno. Il bagno è dotato di sanitari, con doccia, in buone condizioni di manutenzione. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni, oscurati tramite imposte a battente, sono in legno e vetrocamera. L'impianto di riscaldamento, alimentato da caldaia autonoma a gas



metano inserita in nicchia a confine con il sub. 15 lato Nord, è distribuito da radiatori verniciati. Gli impianti idrico elettrico e sanitario sono a norma ed in buone condizioni di manutenzione. Lo scarico delle acque reflue domestiche avviene in fognatura pubblica. Non si segnalano particolari elementi di degrado se non la presenza di segni di umidità sul fronte Sud-Ovest della "camera matrimoniale" e, in generale, lo stato delle tinteggiature interne ed esterne necessita di manutenzione.

L'appartamento è dotato, lungo il lati Nord e Ovest, di un'area scoperta esclusiva dell'estensione di circa 79 mq., inerbata e recintata tramite muretto in CLS con ringhiera e siepe lungo tutto il perimetro. Sul lato Sud è presente un cancelletto pedonale di collegamento con la corte comune sub. 28.

L'accesso carraio al garage avviene, da Via Croda Granda lato Nord, attraverso una rampa comune mentre l'accesso pedonale avviene dall'area scoperta comune sub. 28, attraverso una rampa di scale confinante con il sub. 15 che porta al tunnel del Piano Interrato sub. 26 e da questo al garage sub. 6.

Il portone di accesso al garage è realizzato in metallo verniciato ad apertura manuale. Il pavimento è in calcestruzzo liscio, le pareti ed il soffitto sono finiti a tempera. L'ambiente è dotato di illuminazione naturale con finestra su bocca di lupo e impianto elettrico a vista.

L'unità risulta dimensionata come segue:

M.N. 1119 SUB 14 – Superficie Lorda:

Piano Terra	mq. 73 (h. ml.2.70)
Area Scoperta esclusiva	mq. 79
di cui:	
Destinazioni	(sup. utili)
Soggiorno	mq. 19

	cucina	mq. 11
	Bagno	mq. 5
	Disimpegno	mq. 2
	Camera	mq. 14
	Camera	mq. 10
	M.N. 1119 SUB 6 – Superficie Lorda:	
	Piano Interrato	mq. 18 (h. ml. 2.40)
	di cui:	
	Destinazioni	(sup. utile)
	Garage	mq. 16
	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, avendo reperito n° 3 compravendite/comparabili in quanto unità similari, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.	
	Esec. Imm. RGE 126/2021	Relazione peritale
		Pag. 11 di 14



4.1) Superficie Commerciale e coefficiente di differenziazione

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)

Descrizione	Sup. Lorda	%	Sup. Commerciale
Abitazione P.T.	mq. 73	100%	mq. 73,00
Garage P.Int.	mq. 18	50%	mq. 9,00
Giardino esclusivo	mq. 79	10%	mq. 7,90
Sup. commerciale totale			mq. 89,90

COEFF. DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITA' – civile	1,00
VETUSTA' – Età 15 anni	0,91
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
FINITURA - ordinaria	1,00
DISPONIBILITA' – locato a canone libero	0,90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFONICO – Citofono apriporta	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – con scuri	0,97
FINISTRATURA – a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Parquet	1,04
Coefficiente globale	0,87

(dati reperiti presso "Borsellino Immobiliare", "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).

4.2) Valore di Stima

Sup. commerc.	Valore unitario	Coeff. globale	VALORE DI STIMA
---------------	-----------------	----------------	-----------------

mq. 89,90	€/mq. 950,00	0,87	€ 74.302,35
-----------	--------------	------	-------------

VALORE DI STIMA arrotondato € 74'000,00

(Euro settantaquattromila/00)

4.3) Spese da detrarre

In forza di quanto riferito ai punti 2.13) e 2.14), ci sono spese in detrazione al valore di stima pari ad € 3.000,00 per adeguamenti catastali ed urbanistici ed € 330,89. per spese condominiali, per complessivi € 3.330,89.

4.4) Valore di mercato

Valore di stima	Spese	VALORE DI MERCATO
€ 74'000,00	€ 3.330,89	€ 70.669,11

(Euro settantamilaseicentosessantannove/11)

VALORE DI MERCATO arrotondato € 71.000,00

(Euro settantunmila/00)

4.5) Vendita forzata

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) la valutazione possa essere ridotta di circa il **20%**, per un valore di **€ 57'000,00** (Euro cinquantasettemila/00).

*** **

Pieve di Soligo, lì 04 luglio 2022.

*** **

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 mail PEC in data 26/07/2022 all'Esecutato, all'attuale proprietario, a [REDACTED]

[REDACTED] quale custode dei beni pignorati.

*** **

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

Pieve di Soligo, li 02/08/2022.

L'esperto stimatore

(Bernardi Geom. Egidio)

Documento firmato digitalmente e conservato a norma

Allegati:

Allegato 1 – dati anagrafici parte eseguita;

Allegato 2 – Estratto di mappa e Visure Catastali;

Allegato 3 – Elaborato e planimetrie,

Allegato 4A – Atto di provenienza,

Allegato 4B – Atto di provenienza e visura storica

Allegato 5 – Visura ipotecaria,

Allegato 6 – Dichiarazione affitti

Allegato 7 – Piano degli Interventi

Allegato 8 – pratiche edilizie

Allegato 9 – Verifica finanziamenti

Allegato 10 - Comparativa

Allegato 11 – spese condominiali

Allegato 12 - Documentazione fotografica

Scheda riepilogativa

Ricevute mail