

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. BIANCO LEONARDO

RELAZIONE PERITALE

del Geom. Bernardi Egidio

PROCEDIMENTO R.G.E. 280/2022

(con riunita la R.G.E. 121/2024)

promosso da

Creditore:

Creditore iscritto

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

non intervenuto

(P.IVA 00884060526)

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. 3
1.2)	Termini art. 173-bis disp. att. c.p.c.	pag. 3
1.3)	Esecuzione dell'incarico	pag. 4
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. 5



2.3)	Confini	pag. 5
2.4)	Atti di provenienza	pag. 6
2.5)	Certificato ipotecario	pag. 6
2.6)	Ispezioni e trascrizioni ipotecarie	pag. 6
2.7)	Disponibilità dell'immobile	pag. 7
2.8)	Affitti e/o comodati d'uso in essere	pag. 7
2.9)	Destinazione urbanistica	pag. 7
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	Precisazioni in merito alle aree scoperte	pag. 9
Art.4	Descrizione unità pignorate	pag. 9
4.1)	Inquadramento paesaggistico	pag. 9
4.2)	Descrizione dell'immobile	pag. 9
4.3)	Divisibilità dell'immobile	pag. 12
Art.5	Valutazione di stima	pag. 12
5.1)	Superficie commerciale e coefficienti di differenziazione	pag. 13
5.2)	Valore di stima	pag. 13
5.3)	Spese da detrarre	pag. 14
5.4)	Valore di mercato	pag. 14
5.5)	Vendita forzata	pag. 14

Art.1 Premesse ed elementi generali del procedimento



1.1) Ordinanza di nomina, conferimento dell'incarico e precisazioni

In data 30/04/2023, con Mail certificata ricevuta il 02/05/2023, il Giudice dell'esecuzione Dott. 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 l'I.V.G. di Treviso quale custode del compendio immobiliare pignorato.

Con Mail certificata del 02/05/2023 venivano inviate telematicamente al Tribunale l'accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento da parte del sottoscritto.

Con Mail certificata del 15/11/2023 veniva formulata la richiesta di chiarimenti in merito all'inserimento in atto di pignoramento e perizia dei M.N. 499 Sub1-2-3 .

Con comunicazione del 21/11/2023 la parte creditrice formulava le proprie osservazioni.

Il Giudice con comunicazione del 14/12/2023, posticipava l'udienza al 10/07/2024.

Avendo la parte creditrice espletati tutti gli adempimenti necessari, il Giudice con comunicazione del 17/05/2024 riuniva la RGE 121/2024 alla 280/2022

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

Con notifica del Tribunale del 02/05/2023, veniva fissata l'udienza per il giorno 11/01/2024, concedendo allo scrivente i seguenti termini:

- invio perizia alle parti 12/12/2023,

- eventuali osservazioni 27/12/2023,



Vista l'udienza, fissata per il 10/07/2024, e rientrando con le tempistiche, quale CTU provvedo entro il 10/06/2024 all'invio della perizia alle parti con conseguente termine del 25/06/2024 per eventuali osservazioni.

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 e ispezioni ipotecarie;

- Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica del Comune di Conegliano (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;

- Amministrazioni Condominiali S.r.l. per la verifica degli insoluti condominiali.

1.4) Inizio operazioni peritali

A seguito contatti e accordi tra il custode e parte esecutata, in data 09/10/2023 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile, alla presenza del custode e del proprietario, 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 Conegliano – Via Mameli Civ. 2/A

Catasto N.C.E.U. - Sez. E - Foglio 5

M.N. 499 SUB 6 Cat. C/6 cl. 4 mq. 16 S1 Rendita € 58,50

M.N. 499 SUB 26 Cat. A/2 cl. 1 6 vani S1 – 2 Rendita € 356,36

di proprietà della parte esecutata per la quota di 1/1,



M.N. 499 SUB 1 Cat. F/1 mq. 634 Area urbana

M.N. 499 SUB 2 Cat. F/1 mq. 33 Area urbana

M.N. 499 SUB 3 Cat. F/1 mq. 115 Area urbana

di proprietà della parte eseguita per la quota di 10170/100000,

corrispondente al N.C.T. al Fg. 33° M.N. 499 – Ente Urbano di mq. 1.083, con le

corrispondenti comproprietà sulle parti comuni.

Precisando che del M.N.499 è mancante l'identificazione catastale al Catasto

Fabbricati delle parti comuni (ascensore, vano scale, C.T. e corridoio).

2.2) Accertamento atto di pignoramento

L'identificazione riportata negli atti di pignoramento risultano conformi all'attuale

individuazione catastale.

2.3) Confini

Il M.N. 499 confina in senso orario partendo da Nord con: M.N. 495, 501 (Via

Mameli), 871, 872, 873, 751 e 69;

Sub 6 l'appartamento al piano secondo confina lungo il lato nord ovest e sud con

l'esterno, il lato est confina con vano scale/disimpegno/ascensore comune

La cantina confina lungo il lato nord/ovest con subalterni di altra ditta mentre il lato

est e sud con disimpegno e vano scale comune.

Sub 26 confina lungo il lato nord e sud con altra unità, il lato ovest su tunnel comune

il lato est sé muro perimetrale su terreno.

Sub 1 confina con M.N. 495, 501 (Via Mameli), 871, 872, 873, 751 e 69, interno con

l'intero condominio;

Sub 2 confina con M.N. 499 sub 1, M.N. 872, 873, 751;

Sub 3 confina con M.N. 501 (Via Mameli), M.N. 499 sub 1 , subalterno di altra ditta e

M.N. 499 Sub 1.



Non è possibile identificare tutti confini per subalterni, in quanto l'immobile è dotato di elaborato planimetrico parziale.

2.4) Atto di provenienza (ALL. 4)

L'immobile è pervenuto alla ditta esecutata con:

Atto Notaio Broli Marino Repertorio 73553 del 26/09/1997 registrato a Conegliano il 16/10/1997 n. 1713 serie 1V

2.5) Certificato ipotecario

Il certificato ipotecario speciale rilasciato dalla conservatoria di Treviso n.ro TV128846 anno 2022 risulta già depositato agli atti in data 22/09/2022 (relativamente al Sub 26 e 6) e in data 09/05/2024 n.ro TV67968 anno 2024 relativamente ai sub 1-2-3-6-26.

2.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie (ALL. 5)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/10/1997 – Reg. Part. 22416 Reg. Gen. 31354

Pubblico ufficiale Broli Marino Rep. 73553 del 26/09/1997 - Compravendita

ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/2008 – Reg. Part. 5945 Reg. Gen. 27181

Pubblico ufficiale Broli Luisa Rep. 5442/1069 del 12/06/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

ISCRIZIONE CONTRO del 27/08/2021 – Reg. Part. 5598 Reg. Gen. 35554

Giudice di Pace di Conegliano Rep. 2522 del 20/11/2018

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2022 – Reg. Part. 21066 Reg. Gen. 30086

Ufficiali giudiziari di Treviso Rep. 4038 del 04/07/2022

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2024 – Reg. Part. 10273 Reg. Gen. 14267

Ufficiali giudiziari di Treviso Rep. 1874 del 28/03/2024



Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

2.7) Disponibilità dell'immobile

Il bene risulta occupato dall'esecutato e dal figlio.

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

Alla data del 06/07/2023 non risultano contratti di affitto stipulati sulle unità oggetto di stima (abitazione e garage) come da Mail PEC dell'Agenzia delle Entrate del 07/06/2023 Prot. 11411.

2.9) Destinazione urbanistica (ALL. 7)

L'area identificata al M.N. 499, Fg. 33 del Comune di Conegliano, su cui insiste l'unità pignorata, è censito nel Piano degli Interventi vigente in Zona T2 – tessuto consolidato - Art. 29.1 (ex zone B1-B2-B3).

2.10) Verifica conformità edilizia (ALL. 8)

A seguito richiesta di accesso agli atti del 25/05/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia Prot. 2596/IV del 30/07/1982 *Pratica 66/1982*, per costruzione

Nuovo Edificio Urbano

- Variante Prot. n. 7547/IV/Urbe del 17/10/1983;

- Abitabilità n. 107 rilasciata il 15/11/1983.

2.11) Verifica edificazione con finanziamenti pubblici

Dalla verifica degli atti depositati in comune non è emersa la presenza di eventuali finanziamenti/agevolazioni assegnati per la realizzazione degli immobili oggetto di esecuzione.

2.12) Incongruenze catastali ed urbanistiche (ALL. 9)

Sono state rilevate le seguenti incongruenze urbanistiche:

-Rispetto ai progetti depositati in comune l'appartamento ha subito le seguenti



variazioni: il piccolo ripostiglio all'ingresso è stato eliminato, il bagno inizialmente previsto a fianco della cucina è stato spostato nel ripostiglio, chiudendo la finestra e creando così un'unica cucina più ampia.

Nella cantina e nel garage non ci sono modifiche.

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

A livello condominiale è opportuno presentare una richiesta per modifiche prospettiche comuni tra i diversi piani.

2.13) Spese in detrazione al valore dell'immobile

Le spese conseguenti ad adeguamenti catastali e urbanistici, della sola unità oggetto di stima, vengono quantificate in circa €5'000,00 (cinquemilaeuro/00) compresi sanzioni e 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 "Condominio Galassia" dispone di Regolamento Condominiale e di millesimi condominiali, attualmente non risultano lavori straordinari deliberati;

- ad oggi sussistono insoluti, per i quali è prevista solidarietà debitoria dell'acquirente, calcolati forfettariamente sulla base delle spese annuali medie e del rendiconto preventivo 2024, pari a € 2'973,78.



Art.3 Precisazioni in merito alle aree scoperte

In merito alla RGE 121/2024 (ora riunita alla 280/2023) si precisa che dette porzioni se accatastate attualmente sarebbero identificate come "beni comuni non censibili" ma considerando l'epoca dell'accatastamento (in cui non era previsto) sono state identificate come aree urbane con ditta intestata.

La porzione identificata con il M.N. 499 Sub 1 (planimetria prot. 4904 del 02/12/1983) risulta essere di proprietà condominiale come l'area scoperta e le parti comuni.

La pozione di rampa, M.N. 499 sub 2, denunciata con planimetria Prot. 4905 del 02/12/1983 pur restando di proprietà condominiale è stata attribuita in uso esclusivo ad uno dei condomini cui fanno carico tutte le spese relative alla sua manutenzione.

Il Sub 3 (planimetria 4906 del 02/12/1983) è parcheggio di proprietà condominiale ma attribuita di uso esclusivo al proprietario del negozio.

Art.4 Descrizione unità pignorate (ALL. 10)

4.1) Ubicazione paesaggistica

L'immobile si colloca nelle dirette vicinanze del centro di Conegliano, vicino quindi ai servizi sociali, sportivi e di tempo libero, raggiungibili comodamente sia a piedi che con autovettura. L'ospedale è a circa 500 mt., l'autostrada A27 è a Km. 5. L'ingresso sia pedonale che carrabile è posto lungo Via Mameli, laterale di Via Cesare Battisti, che collega direttamente al Centro di Conegliano l'appartamento è posto sul retro della via suddetta, che è comunque poco trafficata.

4.2) Descrizione degli immobili

Le unità oggetto di perizia fanno parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Galassia", il quale si sviluppa su tre livelli fuori terra in cui si collocano



n. 9 unità residenziali e un negozio mentre al piano interrato sono situate n. 11 tra posti auto e garage (di cui una autorimessa accessibile dal M.N. 500-871-872-873), n. 11 cantine (di cui 9 indicate nella planimetria delle abitazioni), il ripostiglio del negozio (direttamente accessibile dal piano terra).

Nello specifico le unità pignorate per intero sono ubicate al piano secondo, appartamento (SUB 26), con orientamento Nord/Ovest con cantina al Piano interrato oltre al garage al piano interrato (SUB 6).

L'edificazione del fabbricato risale ai primi anni '80, realizzato con struttura portante in c.a., muratura di tamponamento e divisori in laterizio, solai in latero-cemento, copertura in coppi, il tutto realizzato con architettura tipica del periodo. Le murature esterne risultano intonacate a civile.

L'accesso alle unità abitative avviene sul lato Sud/Est, tramite l'atrio d'ingresso comune. Il portoncino d'ingresso è in legno con vetri semplici. Il disimpegno comune e le scale sono pavimentati in marmo, i muri interni tinteggiati con intonaco a civile in parte lavabile fino a circa 1.20 ml. di altezza. Il condominio è dotato di ascensore funzionante ed è allacciato alla fognatura pubblica.

Per quanto riguarda le aree scoperte di proprietà condominiale, sono così individuate:

L'area circostante (M.N. 466 Sub 1), risulta a verde ad esclusione della parte a nord in cui vi è la presenza della rampa di accesso ai garage e della parte a sud est con il vialetto di accesso condominiale.

Sul lato sud del lotto è presente la rampa di accesso al garage di uso privato identificata con il M.N. 466 Sub 2.

Il M.N. 466 Sub 3 è una porzione di mq. 115 utilizzata come parcheggio ad uso del negozio.



Nel suo complesso il fabbricato risulta essere ben tenuto così come le aree esterne comuni, ad eccezione dei posti auto fronte strada che sono in uso esclusivo al negozio e avrebbero bisogno di manutenzione.

- L'appartamento identificato al M.N. 499 SUB 26, è posizionato al Piano Secondo ed è dimensionato come segue:

Destinazione	Superficie Lorda	Altezza Utile Interna
Appartamento	mq. 95	ml. 2.70
Terrazzo	mq. 41	---
Cantina	mq. 6	ml. 2.55

ed è così composto:

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Soggiorno	mq. 30
Cucina	mq. 13
Disimpegno	mq. 3
Camera	mq. 18
Bagno	mq. 7
Camera	mq.10
Terrazzo	mq.41
Cantina	mq. 5

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a gas metano inserita in nicchia. Tutti gli ambienti si presentano in buono stato di conservazione e dotati di finiture di media qualità la buona distribuzione degli ambienti è supportata da un altrettanto apprezzabile illuminazione naturale

Si evidenzia inoltre che l'unità è adiacente al vano ascensore.

Gli avvolgibili sono in plastica, i serramenti in legno con doppi vetri. La pavimentazione della zona ingresso e soggiorno e bagno sono in piastrelle, mentre la pavimentazione delle camere è con palchetti in legno. L'unità risulta sufficientemente tinteggiata e dotata di impianto di condizionamento/pompa di calore. Gli impianti sanitario ed elettrico sono sufficienti all'uso. Il terrazzo è pavimentato in piastrelle di ceramica con parapetto in CLS.



L'unità abitativa è in buone condizioni mentre nella cantina al piano interrato si denotano infiltrazioni derivanti da una vecchia perdita.

In merito alla Certificazione Energetica si precisa che dalle verifiche della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerando comunque la consistenza dell'immobile, il tipo di finiture, e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica elevata, indice di scadente qualità energetica; si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità del risparmio energetico.

- Al piano Interrato è ubicato il **Garage identificato al M.N. 499 SUB 6**, che risulta dimensionato come segue:

SUPERFICIE LORDA	ALTEZZA UTILE INTERNA
mq. 18	ml. 2.90

ed è così composto:

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Garage	mq. 16

Il portone è in lamiera non automatizzato, la pavimentazione è in piastrelle. È dotato del solo di impianto elettrico. L'accesso carraio al garage avviene, da Via Mameli, attraverso una rampa comune l'ambiente è privo di illuminazione naturale.

4.3) Divisibilità degli immobili

Il compendio in oggetto non è divisibile.

Art.5 – 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, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

5.1) Superficie Commerciale e coefficiente di differenziazione

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

Descrizione	Sup. Lorda	%	Sup. Commerciale
Abitazione P.2	mq. 95	100,00%	95,00
Terrazzo	mq. 41	25,00%	10,25
Cantina	mq. 6	25,00%	1,50
Garage	mq. 18	50,00%	9,00
Su. commerciale totale			mq. 115,75

Non viene attribuito nessun valore alle aree scoperte condominiali in comune.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Dei. puri. sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - edifici con ascensore Piano secondo	1,00
VETUSTÀ - Età 41 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest	0,95
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – Ipotizzata Classe G	0,94
Coefficiente globale	0,67

5.2) Valore di Stima



Sup. commerciale	Valore unitario	Coeff. globale	VALORE DI STIMA
mq. 115.75	€/mq. 2'500,00	0.67	€ 193'881,25

VALORE DI STIMA arrotondato € 194'000,00

(Euro centonovantaquattromila/00)

5.3) Spese da detrarre

In forza di quanto riferito ai punti 2.13) e 2.14), sono presenti spese in detrazione al valore di stima pari ad € 5'000,00 per adeguamenti catastali ed urbanistici ed € 2'973,78. per spese condominiali, per complessivi € 7'973,78.

5.4) Valore di mercato

Valore di stima	Spese	VALORE DI MERCATO
€ 194'000,00	€ 7'973,78	€ 186'026,22

VALORE DI MERCATO arrotondato € 186'000,00

(Euro centottantaseimila/00)

5.5) Vendita forzata

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, che 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 **€ 149'000,00** *(Euro centoquarantanovemila/00)*.

*** **

Pieve di Soligo, lì 04/06/2024

*** **

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

E' stata inviata copia completa della perizia all'Esecutato con raccomandata Cod. 20072657640-8 del 05/06/2024

E' stata inviata altresì copia della perizia completa con e-mail certificata del



05/06/2024 all'Avv. Lorenzetto Gianni per Condominio Galassia e all'Istituto Vendite

Giudiziarie di Treviso quale custode dei beni pignorati.

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

Pieve di Soligo, lì 10/06/2024.

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, Visure Catastali, Elaborato;

Allegato 3 – Planimetrie catastali;

Allegato 4 – Atto di provenienza;

Allegato 5 – Visura ipotecaria;

Allegato 6 – Dichiarazione affitti;

Allegato 7 – Piano degli Interventi;

Allegato 8 – Pratiche edilizie;

Allegato 9 – Grafico comparativo;

Allegato 10- Documentazione fotografica;

Allegato 11 – Spese condominiali;

Scheda riepilogativa;

Ricevute e attestazioni dell'invio della perizia alle parti.

