

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 157/2023
(prossima udienza in data 16.10.2024)

G. E. dott.ssa PAOLA TORRESAN

promossa da

[REDACTED]

per

[REDACTED]

contro

n° 2 ESECUTATI

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Per. Ind. edile MAURIZIO TONON, con studio in Vittorio Veneto via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n° 376 dell'Ordine dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.sa PAOLA TORRESAN, in data 01.03.2024 veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nella presente esecuzione.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 06.03.2024.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa e la planimetria catastale;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione



registrati non risolti;

- Studio Notarile dott. Paolo Valvo di Conegliano per richiedere copia del titolo di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;

Previo accordo con il custode nominato, IVG Treviso, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 15.05.2024 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella relazione notarile sostitutiva.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali, con la mappa e con la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Come da quesito/chiarimenti all'esperto, si allega copia del titolo di provenienza.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Quanto alla eventuale formazione di lotti, si evidenzia che gli immobili in argomento riguardano un appartamento di modeste dimensioni, non comodamente frazionabile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Appartamento sito nel comune di Conegliano, via Giuseppe Lazzarin, n° 38, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **CONEGLIANO** catasto dei fabbricati – Sezione **E** - Foglio **4**

Mapp. **47** Sub. **10** via Giuseppe Lazzarin, 38 p. **2** Cat. **A/3** cl. **2** vani **5,5** R.C.€ **298,51**

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato eretto su proprietà fondiaria identificata al Catasto Terreni, medesimo comune, foglio 32, mappale 47: Ente Urbano di mq. 335.

All'unità spetta la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile.

La planimetria catastale è allegata alla denuncia di variazione prot. 5068 del 30.12.1981 ed è conforme allo stato di fatto.



Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

Il mappale 47 confina da Nord in senso orario, con i mappali 2528, 1902, 1834, con via Antonio Canova e con via Giuseppe Lazzarin. L'unità immobiliare confina con muri perimetrali, con vano scale comune e con altra unità abitativa.

accesso:

L'accesso all'unità immobiliare sub.10 avviene direttamente dalla strada comunale via Giuseppe Lazzarin, attraverso vano scala ad uso comune con l'unità immobiliare del medesimo piano.

PROPRIETÀ

I beni immobili risultano in piena proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di Comunione Legale dei beni.

Per le generalità dei soggetti della procedura si fa espresso riferimento all'allegato specifico della presente relazione.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza di scrittura privata di compravendita, autenticata nelle firme dal Notaio Paolo Valvo di Conegliano al repertorio n. 268.391 del 25.10.2001, trascritta a Treviso in data 07.11.2001 ai numeri 45358/32430.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile aggiornata al 01.06.2023.

In data 13.03.2024 lo scrivente ha effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso null'altro riscontrando oltre a quanto riportato nella suddetta certificazione.

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
08.08.08	32750	20581	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	██████████ con sede in BOLOGNA	Piena proprietà
22.05.23	18597	13362	VERBALE PIGNORAMENTO	████████████████████	Piena
14.05.24	17245	12492	IMMOBILI	c.f. ██████████ con sede in MILANO	proprietà



Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
07.11.01	45359	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	[REDACTED] con [REDACTED] sede in VERONA	175.595,34 €	Piena proprietà
	7889			87.797,67 €	
07.09.21	36199	IPOTECA IN RINNOVAZIONE (della precedente) derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	[REDACTED] con [REDACTED] sede in VERONA	175.595,34 €	Piena proprietà
	5712			87.797,67 €	

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

L'appartamento oggetto della presente insiste su una porzione di fabbricato di tipo contiguo che si configura come condominio, tuttavia, esso risulta privo di tabelle millesimali, di regolamento e di amministratore.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Per le operazioni di vendita non si rende necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in argomento.

Si allega, comunque, l'estratto del Piano degli Interventi dal quale si evince che gli immobili ricadono in zona T1 "tessuto consolidato centro storico" dove sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, il tutto come meglio descritto nell'art.25 delle N.T.O.

L'area di centro storico in cui sorge il fabbricato è soggetta, inoltre, ai seguenti vincoli e tutele:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004 (art.29 delle N.T.O.);
- Tutela corsi d'acqua 100mt (art. 22, punto 9 delle N.T.O. e art. 41 della L.R. 11/2004);
- Fasce di rispetto pozzi d'acqua (art. 22, punto 6 delle N.T.O.).

L'immobile in questione è schedato e classificato con grado di protezione 3 (edifici in continuità con le tradizioni del luogo); negli edifici per i quali è previsto tale grado di protezione sono consentite le operazioni di ristrutturazione edilizia atte a mantenere parte degli organismi principali interni ed esterni, con adeguamento dell'edificio alle nuove esigenze funzionali (art. 27 delle N.T.O.).

Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda all'estratto delle Norme Tecniche Operative.



CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è di antica costruzione, già presente nella mappa catastale di impianto la cui formazione risale a i primi anni del secolo scorso.

L'unità immobiliare è anch'essa palesemente di antica realizzazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con i suoi elementi costitutivi originari che, per tipologia, sono databili agli anni 40-50 del secolo scorso.

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Conegliano è stata reperita unicamente l'Autorizzazione Edilizia protocollo n.13546 del 31.10.1952, rilasciata in data 05.11.1952, per l'apertura di un nuovo foro finestra sul fronte prospiciente via Lazzarin. I grafici progettuali allegati a detta autorizzazioni rappresentano unicamente il prospetto interessato dai lavori, il quale corrisponde esattamente a quello attuale.

Per la conformazione planimetrica dell'unità, l'unica sua rappresentazione in documenti tecnici è quella della planimetria catastale che, come riferito nella apposita sezione della presente, rappresenta esattamente lo stato di fatto attuale.

Per le operazioni di vendita risulta sufficiente riportare il fatto che si tratta di immobili realizzati in data antecedente il 1° settembre 1967, così come effettuato nei titoli di provenienza.

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Conegliano non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in argomento consiste in un appartamento al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di tipo contiguo, facente parte di un piccolo insieme di edifici storici costituenti un antico convento, in via Lazzarin, a ridosso del centro storico della città di Conegliano.

Il fabbricato è di antica costruzione, a tre piani fuori terra, con strutture portanti in muratura, solai e tetto in legno, finitura esterna con intonaco "a civile", grezzo e fino, copertura in coppi tradizionali, serramenti esterni in scuretti di legno.

L'accesso all'appartamento avviene da via Lazzarin, attraverso un vano scala comune solo a due appartamenti del secondo piano, con scala formata da gradini in graniglia di cemento per il piano terra e da gradini in legno per il piano primo.

L'appartamento prospetta ad Est su una corte interna di proprietà di terzi e ad Ovest su via G. Lazzarin ed è formato da un ingresso, un angolo cottura, un soggiorno/pranzo, un disimpegno, una cameretta, una camera matrimoniale, un bagno e due ripostigli; il tutto



per una superficie utile calpestabile di circa 72 mq ed una superficie lorda di circa 87 mq. L'altezza media utile è ridotta e misura circa 2,45 ml.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo popolare, principalmente risalenti all'epoca di realizzazione dell'appartamento databile agli anni 40-50 del secolo scorso. I pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e nel servizio igienico, ed in linoleum altrove, posati per lo più in modo posticcio ed al di sopra dei preesistenti non più idonei; pareti e soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti con carta da parati; i serramenti interni ed esterni sono in legno massello, di antica concezione ed in avanzato stato di deterioramento non più in grado di assolvere ad alcuna funzione.

Gli impianti sono minimali ed obsoleti, verosimilmente non completamente funzionanti, anch'essi palesemente di antica realizzazione, salva qualche sporadica sostituzione dei terminali di utilizzo.

Il tutto in pessimo stato, totalmente privo di ogni manutenzione sia ordinaria, sia straordinaria. In particolare si evidenzia che i controsoffitti sono a rischio di crollo risultando incurvati anche di qualche decina di centimetri.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione elevati e che il bene appartenga alla classe energetica G.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati occupati dagli esecutati. Il sottoscritto ha effettuato, comunque, le dovute ricerche all'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati, ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di



dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché di $\frac{1}{2}$ delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

superficie commerciale

Trattandosi di un'unità immobiliare consistente in un appartamento privo di accessori complementari e di pertinenze e pertanto di unità immobiliare costituita solo da vani principali ed accessori diretti, la superficie commerciale corrisponde esattamente alla Superficie Esterna Lorda dell'appartamento pari a 87 mq.

Determinazione valore di mercato

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento situato in posizione semicentrale del comune di Conegliano. Si tratta di una tipologia di immobile che appartiene ad un segmento di mercato ben riconoscibile in zona, tanto che risulta opportuno ed appropriato utilizzare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach) con metodo diretto, ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione mediante confronto con unità immobiliari consimili (comparabili) delle quali è noto il prezzo.

I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari, opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base delle caratteristiche dell'immobile.

Rispetto alla maggior parte dei comparabili, l'abitazione in oggetto è di antica costruzione ed in pessime condizioni, necessitante di interventi di radicale rifacimento; per contro, la sua consistenza complessiva corrisponde a quella maggiormente presente in zona e maggiormente richiesta.

L'unità non è dotata di garage o posto auto pertinenziale, tuttavia, si tratta di situazione alquanto frequente nelle zone di centro storico e in quelle contermini. Il contesto nel



quale l'immobile è inserito, infatti, è a ridosso del centro storico: buono, ben urbanizzato e ben servito da infrastrutture, servizi e mezzi di trasporto pubblico.

Per una tale tipologia di immobile, le indagini di mercato e le valutazioni portano a ritenere congruo un valore unitario pari a 360,00 €/mq di superficie commerciale.

Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia e urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili un valore di mercato determinato nel modo che segue.

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>		<i>prezzo unitario</i>		<i>VALORE DI MERCATO</i>	
Appartamento al piano 2°	mq.	87,00	x €	360,00	= €	31.320,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 25% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 31.320,00 – 25% = arrotondati € 23.000,00

(diconsi Euro ventitremila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 26 agosto 2024

Il Consulente esperto stimatore
Per. Ind. edile MAURIZIO TONON
(documento con firma digitale)



Documentazione allegata:

1. Elenco ed estremi dei soggetti della procedura;
2. Scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
3. Documentazione fotografica;
4. Visure catastali;
5. Estratto di mappa;
6. Planimetria catastale;
7. Ispezioni ipotecarie;
8. Titolo di provenienza;
9. Estratto Documentazione Pianificazione Territoriale;
10. Documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
11. Richiesta e risposta Agenzia Entrate;

