

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n. 140/2022/ei

Giudice: Dott. Leonardo Bianco

Promossa da:

**AMCO – ASSET MANAGEMENET COMPANY S.p.A.**

Cod. Fisc. 05828330638

Per conto procuratrice speciale

**CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.**

(Avvocato Paolo Laghi)

Contro

**ESECUTATO N. 1**

**E**

Contro

**ESECUTATO N. 2**

**RELAZIONE PERITALE**

Cappella Maggiore, 05/11/2023

Il consulente

Geom. Ezio Turbian



Sommario

<b>TRIBUNALE DI TREVISO</b> .....	1
RELAZIONE.....	3
<b>1. PREMESSO</b> .....	3
<b>1.1. FORMAZIONE DEI LOTTI</b> .....	4
<b>1.2. UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEL BENE</b> .....	4
<b>1.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b> .....	4
<b>1.4. CONFINI</b> .....	5
<b>1.5. SERVITU' ATTIVE e PASSIVE</b> .....	5
<b>1.6. DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA</b> .....	5
<b>1.7. ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI IPOTECARIE</b> .....	5
<b>1.8. DESCRIZIONE GENERALE del LOTTO</b> .....	6
<b>1.9. CONSISTENZA (superficie calpestabile e commerciale)</b> .....	7
<b>1.10. DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'</b> .....	8
<b>1.11. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE</b> .....	9
<b>1.12. DIVISIBILITA'</b> .....	9
<b>1.13. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b> .....	10
<b>1.14. VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE</b> .....	12
<b>1.15. RIEPILOGO</b> .....	13
<b>1.16. ELENCO ALLEGATI</b> .....	13



## RELAZIONE

Esecuzione immobiliare n. 140 / 2022 promossa da:

**AMCO – ASSET MANAGEMENET COMPANY S.p.A.** - Cod. Fisc. 05828330638

Per conto procuratrice speciale **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.**

contro

**ESECUTATO N. 1** ed **ESECUTATO N. 2**

**Prossima Udienza 13/12/2023**

### 1. PREMESSO

Che con ordinanza in data 01/04/2023, inviata a mezzo P.E.C., il G.E. dott. Leonardo Bianco nominava, quale esperto stimatore, il sottoscritto geometra Ezio Turbian, nato a Vittorio Veneto il 23-09-1959, domiciliato in via Gramsci civ.13, CF: TRB ZEI 59P23 M089T, iscritto al Collegio Geometri della provincia di Treviso al n.1852 nel procedimento di cui sopra.

Contestualmente fissava l'accettazione incarico e il giuramento depositato in data 17/04/2023.

In pari data 01/04/2023 veniva nominato custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato, IVG s.r.l. di Treviso.

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ho provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia del Territorio di Treviso per la richiesta della documentazione ipotecaria e catastale. Ho inoltre effettuato un'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TARZO al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il custode nominato, ho controllato, verificato e ripreso le unità in perizia, loro consistenza e qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Signor Giudice l'effettiva realtà dei beni.

Relazione tecnica di stima articolata secondo la struttura indicata da Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso.



## **RISPOSTA AL QUESITO**

### **1.1. FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'unità in perizia è un fabbricato unifamiliare, disposto su due piani fuori terra. E' parere del sottoscritto stimatore che il bene costituisca lotto unico.

### **1.2. UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEL BENE**

L'immobile pignorato si trova in Comune di Tarzo, Via Rujo n° 39. Ad esso si giunge, da predetta via comunale asfaltata con accesso diretto. E' ubicato in zona centrale con fabbricati di tipologia dell'epoca e parzialmente degli anni 1970 circa.

### **1.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Tarzo

Catasto Terreni: Sezione Foglio 8, Mn. 16 Ente Urbano di are 0,46

Catasto Fabbricati: Sezione A, Foglio 8°, Mn. 16 senza Sub. via Rujo, 39 P. Terra e Primo, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 4,5, RCL 2678,27;

Con la scorta della documentazione pertinente e a seguito del sopralluogo si è accertata la non propria reale corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale.

In pratica, è stato riscontrato che vi sono delle modifiche interne al piano primo per lo spostamento del servizio igienico e della seppur lieve minor superficie reale e lorda dei 2 piani. Vista la corrispondenza delle murature perimetrali, si può ragionevolmente supporre che vi sia stato un errore grafico del rilievo e della presentazione della planimetria catastale risalente al 27/12/1939 e mai aggiornata. Il mappale 16 ha una superficie di 46,00 m<sup>2</sup> dei quali coperti circa 42,00 pertanto gode altresì di una piccola porzione di circa 4,00 m<sup>2</sup> di area scoperta che insiste proprio di fronte all'unico ingresso del fabbricato in parte occupato dalla sede stradale della pubblica via rujo.

Si precisa inoltre che nel pignoramento è citato il civico n° 7 iscritto nella planimetria catastale tuttavia, a seguito della nuova numerazione civica eseguita dal Comune di Tarzo l'indirizzo corretto è Via Rujo n° 39.



Pur non essendo la completa conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento datato 15/03/2022 Rep. 1157 per il solo n° civico (ex Via Rujo n° 7 citato nella planimetria catastale ed essendo rimasto invariato l'identificativo catastale Fg. 8 Mapp. 16, la categoria catastale, la sua rendita e solo aggiornato il civico ora n° 39, l'immobile è identificabile come tale citato nel pignoramento.

#### **1.4. CONFINI**

L'unità immobiliare confina con il mappale 15, con il mappale 17, e strada comunale via rujo.

Si precisa che non esiste l'elaborato planimetrico del fabbricato.

#### **1.5. SERVITU' ATTIVE e PASSIVE**

Sui beni pignorati non sussistono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nè diritti demaniali o usi civici; non si sono riscontrate ulteriori servitù essendo il fabbricato isolato salvo la parete verso nord che risulta a confine con altra unità.

#### **1.6. DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA**

Il lotto è intestato per la quota di 1/2 all'esecutato n. 1 di stato civile coniugato non più residente e per la quota di 1/2 all'esecutato n. 2 di stato civile coniugato anch'esso non più residente giusto atto di compravendita ai rogiti del Dr. Forte Gianluca notaio in Treviso, repertorio n. 57780 raccolta n. 3020 in data 21/05/2003 Registrato a Treviso il 27/05/2003 Reg. Gen. 20533 e Reg. Partic. 13799.

#### **1.7. ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI IPOTECARIE**

ISCRIZIONI:

1. - Ipoteca Volontaria derivante da Atto Notarile Pubblico del 21/05/2003, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 27/05/2003 ai numeri R.G. 57781 - R.P. 3021 a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Montebelluna - TV; Codice Fiscale 00208740266, per la somma di € 172.800,00 di cui capitale € 96.000,00; contro l'esecutato n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.



2. - Ipoteca Volontaria derivante da Atto Notarile Pubblico del 21/05/2003, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 27/05/2003 ai numeri R.G. 57781 - R.P. 3021 a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Montebelluna - TV; Codice Fiscale 00208740266, per la somma di € 172.800,00 di cui capitale € 96.000,00; contro l'esecutato n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

3.

#### TRASCRIZIONI:

1. Verbale di pignoramento immobili in data 15/03/2022 repertorio n. 1157 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP di Treviso, Codice Fiscale 800 056 20267, trascritto in data 11/05/2022 ai numeri R.G. 17772 - R.P. 12617, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. di Napoli (NA) Codice Fiscale 05828330638; contro l'esecutato n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
2. Verbale di pignoramento immobili in data 15/03/2022 repertorio n. 1157 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP di Treviso, Codice Fiscale 800 056 20267, trascritto in data 11/05/2022 ai numeri R.G. 17772 - R.P. 12617, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. di Napoli (NA) Codice Fiscale 05828330638; contro l'esecutato n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
3. - Atto Notarile Pubblico del 21/05/2003 del Dr. Forte Gianluca notaio in Treviso, repertorio n. 57780 raccolta n. 3020, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 27/05/2003 ai numeri R.G. 20533 - R.P. 13799 a favore di esecutato n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
4. - Atto Notarile Pubblico del 21/05/2003 del Dr. Forte Gianluca notaio in Treviso, repertorio n. 57780 raccolta n. 3020, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 27/05/2003 ai numeri R.G. 20533 - R.P. 13799 a favore di esecutato n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

### **1.8. DESCRIZIONE GENERALE del LOTTO**

Previo accordo con il custode, in data 05/07/2023, ho eseguito il sopralluogo congiunto accertando quanto segue.



Il lotto unico non divisibile consta in un'abitazione al piano terra e primo sito in comune di Tarzo in Via Rujo, 39.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Il fabbricato è in posizione centrale, in un contesto residenziale "centro storico" vicino alla chiesa nelle immediate vicinanze del centro e della sede comunale. E' costituito da struttura portante in muratura, solai ai piani e copertura in legno con copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali in muratura in sassi intonacati dello spessore di cm. 30÷35 circa, tramezzature interne in laterizio con intonaco.

L'unità abitativa, in scadente stato di manutenzione e conservazione, (necessita di opere di manutenzione ordinaria per tinteggiatura e manutenzione dei serramenti), è dotata di pavimentazione in piastrelle in ceramica nella zona giorno, corridoio, bagno e terrazzi; nei locali ad uso camera pavimentazioni in tavole di legno. I rivestimenti del bagno e del locale cottura sono in piastrelle in ceramica, in tutti gli altri locali il rivestimento è in idropittura. Serramenti interni in legno tamburato, gli esterni in legno con vetrocamera 3+9+3, e relativi scuri in legno da mantenere. Necessita anche di un ripasso della copertura per sistemare alcuni coppi scesi dalla loro corretta sede.

Impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento sotto traccia. Il riscaldamento è formato da radiatori di tipo lamellare con caldaia (mancante) a gas metano e collettore esterno. L'unità abitativa ha un facile accesso dal piano terra con una scala interna in legno per accedere al piano primo.

### **1.9. CONSISTENZA (superficie calpestabile e commerciale)**

L'unità abitativa sita al piano terra con altezza di ml. 2,80 circa e al piano primo con altezza di ml. 2,60 circa è costituito dai seguenti locali con relativa superficie utile, (entrambe le altezze sono state rilevate sotto tavolato):

- Ingresso - Soggiorno m<sup>2</sup> 13,91
- Cucina m<sup>2</sup> 14,52
- Vano Scale m<sup>2</sup> 3,92
- Corridoio notte m<sup>2</sup> 3,11



- Camera 1 m<sup>2</sup> 14,03
- Camera 2 m<sup>2</sup> 8,78
- Bagno m<sup>2</sup> 3,39 (h=2,40)
- Terrazzo Nord m<sup>2</sup> 2,35
- Terrazzo Nord m<sup>2</sup> 5,39

Per la determinazione della consistenza dell'immobile, il computo della superficie commerciale omogeneizzata, considera la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Per la pertinenza di ornamento (terrazza) si computa nella misura del 25% fino a 25 m<sup>2</sup> e nella misura del 10% per la quota eccedente a 25 m<sup>2</sup>;

Abitazione al piano primo, di mq. 81,00 dei quali utili m<sup>2</sup> 52,88

Terrazzi di m<sup>2</sup> 2,35 x 0,25 = m<sup>2</sup> 0,59

Area scoperta reale circa 4,00 m<sup>2</sup> di cui considerati m<sup>2</sup> 0,50

Superficie omogeneizzata = m<sup>2</sup> 82,09

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SIN (Superficie Interna Netta) misura complessivamente m<sup>2</sup> 52,88.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente dettaglio (superficie omogeneizzata) misura complessivamente m<sup>2</sup> 81,59.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato negli anni 1930 ÷ 1939 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Tarzo, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

#### **1.10. DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

L'edificio insiste, secondo il Piano Regolatore Comunale P.I. Piano Interventi Variante in Z.T.O. di tipo A identificato nella Scheda A3 tipo 5c.





Queste zone sono in genere riferite al centro storico, dotate di servizi e infrastrutture quali marciapiedi, aree a parcheggio ecc.

L'edificio è stato realizzato vista la data certa del censimento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Treviso, presumibilmente negli anni 1930 ÷ 1939. Non è reperibile il Certificato di abitabilità e comunque è certa la data di costruzione dell'immobile "Ante l'anno 1967".

A seguito del sopralluogo e delle verifiche presso l'ufficio tecnico comunale, non sono stati trovati nessun documento e/o pratiche presentate sia a nome degli esecutati che dei precedenti proprietari giusto l'invio agli uffici comunali l'elenco derivante dalla "visura storica allegata" che ne identificava i relativi proprietari e comproprietari succedutisi nel tempo.

Durante il sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico Comunale il Responsabile ha confermato che nessuna pratica risulta agli atti né a nome degli esecutati n° 1 e n° 2 né dei precedenti possessori risultanti dalla visura storica che il sottoscritto ha prodotto all'ufficio Tecnico "Edilizia Privata" del Comune.

Vista quindi la mancanza dei progetti il sottoscritto ha prodotto un elaborato con le varianti riscontrate in base alla planimetria catastale evidenziando lo stato dell'epoca e quello attuale con le relative variazioni riscontrate. E' stato rilevato altresì che sono stati sostituiti i travetti portanti in legno dei solai e che vista la conformazione in muratura portante del fabbricato si possono considerare "migliorativi" per la loro portanza strutturale stante il fatto che doveva essere presentata una pratica al Genio Civile di Treviso quale ente competente ed al Comune di Tarzo alla sezione Edilizia Privata. L'intervento comunque è stato leggero perché non vi sono segni di demolizioni che ne abbiano modificato l'assetto portante.

#### **1.11. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Attualmente l'unità immobiliare non è occupata da nessuno e risulta libero.

#### **1.12. DIVISIBILITA'**

Lotto Unico.

Non ci sono i presupposti per la divisibilità dei beni oggetto di alienazione.



### **1.13. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari, nello affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare ritengo sia il *Metodo del Confronto di Mercato*. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili simili, riscontrati nell'ambito territoriale (non solo locale), da un affinato calcolo tecnico-numericò e supportati nel caso specifico anche dalle indicazioni OMI.

Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile quali:

- collocazione nel contesto territoriale ed urbano, superficie commerciale dei vari componenti, anno di costruzione / ultimazione lavori, gradi di finiture interne e dotazione di impianti, coefficienti di vetustà, aggiunte e/o detrazioni per peculiarità specifiche, valore medio unitario di nuova costruzione e valore di riferimento per vendite di immobili simili (a m<sup>2</sup> di superficie commerciale).

In relazione all'immobile oggetto della presente relazione, oltre a quanto sopra descritto ed analizzato, si sottolinea in particolare la mancanza della caldaia, lo stato dei serramenti in particolare degli scuri, lo stato di manutenzione ordinaria e salubrità dei locali e la scarsa dotazione altresì datata degli impianti.

Si sottolinea la buona posizione rispetto al centro cittadino, ma di fondamentale importanza e nota la mancanza del posto auto esterno reperibile solo lontano dall'unità abitativa.

Ciò, al fine di giungere ad un valore unitario (€/m<sup>2</sup>) e successivo valore complessivo realizzabile dalla collocazione nel mercato immobiliare. Fonti informative: conoscenza professionale del mercato; interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici; immobili in recente esecuzione; stipule recenti; stampa specializzata.

Le indagini svolte hanno evidenziato che di recente, il valore degli immobili è ulteriormente sceso in quanto vi è un numero crescente di vendite ed alienazione di immobili simili attestandosi circa dai 500 ÷ 750 € / m<sup>2</sup> che infatti risulta corrispondente al valore medio riscontrato nella tabella comparativa sotto riportata proprio nell'ambito delle compravendite nell'area in oggetto precisando comunque che il valore degli immobili deriva soprattutto dalle condizioni di



comfort abitativo interno, di isolamento e dalla disponibilità di almeno un posto auto:

Ortofoto



Tavola Comparativa Ricerca Tabelle OMI Tarzo 2020 ÷ 2022							
N.	Zona OMI	Anno	Categoria Immobile	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
	B1		Garage e/o Simili - C06	m <sup>2</sup>	49,00		
	B1		Abitazione - A02	m <sup>2</sup>	183,00		
1	B1	Nov.2021	Valore Transazione	m <sup>2</sup>	207,50	€ 626,51	€ 130.000,00
	R1		Garage e/o Simili - C06	m <sup>2</sup>	35,00		
	R1		Abitazione - A02	m <sup>2</sup>	142,00		
2	R1	Dic.2021	Valore Transazione	m <sup>2</sup>	159,50	€ 1.442,01	€ 230.000,00
	B1		Garage e/o Simili - C06	m <sup>2</sup>	19,00		
	B1		Abitazione - A03	m <sup>2</sup>	94,00		
3	B1	Set.2022	Valore Transazione	m <sup>2</sup>	103,50	€ 869,57	€ 90.000,00
	B1		Garage e/o Simili - C06	m <sup>2</sup>	20,00		
	B1		Abitazione - A03	m <sup>2</sup>	101,00		
4	B1	Set.2022	Valore Transazione	m <sup>2</sup>	111,00	€ 810,81	€ 90.000,00
Si considera attendibile la media dei valori ad esclusione dell'unità n° 2					m <sup>2</sup>	€ 768,96	

quindi nel caso in esame si stimano i seguenti valori:



- Abitazione al piano terra e primo con piccola porzione di area scoperta

m <sup>2</sup> 82,09 x 768,96	= €	<b>63.123,93</b>
-------------------------------	-----	------------------

**TOTALE VALORE STIMATO = € 63.124,00**

#### 1.14. VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Dalle suddette indagini e valutazioni, si determinano i seguenti fattori di riduzione del valore del bene in quanto necessari per poter usufruire al normale utilizzo secondo l'uso di provenienza.

Si rilevano e si indicano i valori di abbattimento del valore stimato:

Deprezzamento per mancanza posto auto	= €	5.000,00
Spese per Installazione Caldaia a Condensazione	= €	3.750,00
Spese per Completamento e collaudo Impianto riscaldamento	= €	750,00
Spese per ripristino della parete interna con intonaco risanante al P.T.	= €	690,00
Spese per aggiornamento e variazione catastale	= €	960,00
Spese per Diritti e Tributi Catastali	= €	50,00

- Totale detrazioni stimate € 11.200,00
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà di acquisizione dell'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima un'ulteriore detrazione del 15% pari ad € 9.468,60 per un valore netto pari ad € 42.455,40 che si arrotondano in €42.500,00.



### **1.15. RIEPILOGO**

Si deposita e si provvede all'inoltro della presente al legale del creditore e al custode.

L'esecutato n° 1 e n° 2 dalle Indagini svolte presso l'anagrafe del comune di Tarzo, risultano entrambi attualmente residenti in altro comune.

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata la somma arrotondata di: **€ 42.500,00 (diconsi Quarantaduemilacinquecentoeruro/00)**

### **1.16. ELENCO ALLEGATI**

1. Copia Atto Notarile di provenienza
2. Estratto di Mappa
3. Planimetria Catastale
4. Visura Storica Catastale 1
5. Visura Storica Catastale 2
6. Estratto di P.R.C. - P.I.
7. Documenti Urbanistici Elaborato Grafico e Planimetria Stato Attuale
8. Documentazione Fotografica
9. Ispezione Ipotecaria Esecutato 1
10. Ispezione Ipotecaria Esecutato 2

Il Consulente  
Geom. Ezio Turbian

