

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 580/2016

G.I. DOTT. SARAN MARCO

promossa da

- CREDITORE -

[REDACTED]

(P.I.: [REDACTED])

(quale mandataria della Banca [REDACTED] giusta procura Rep. 356676
del 22/01/2008 del Notaio Pietro Sormani di Milano)

rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

contro

- ESECUTATO -

N. 1 ESECUTATI

(per i riferimenti anagrafici si veda *Allegato 1*)

INDICE:

Art. 1 - Elementi generali del procedimento.	
1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico.	Pag. 2
1.2) Termini art.173.bis disp. att. c.p.c.	Pag. 3
Art. 2 - Esecuzione dell'incarico.	
2.1) Atto di provenienza ultraventennale.	Pag. 3
2.2) Inizio operazioni peritali.	Pag. 3
Art. 3 - Identificazione del bene	
3.1) Premessa.	Pag. 4
3.2) Identificazione catastale.	Pag. 4
3.3) Accertamento atto di pignoramento.	Pag. 4
3.4) Confini.	Pag. 5
3.5) Atto di provenienza.	Pag. 5
3.6) Ispezioni e trascrizioni pregiudizievoli.	Pag. 5
3.7) Disponibilità dell'immobile.	Pag. 6
3.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere.	Pag. 6

3.9) Destinazione urbanistica.	Pag. 6
3.10) Verifica conformità urbanistica.	Pag. 6
3.11) Eventuali incongruenze e/o abusi edilizi.	Pag. 7
Art. 4 – Ubicazione paesaggistica	Pag. 7
Art. 5 – Descrizione del bene	Pag. 7
Art. 6 – Divisibilità dell'immobile	Pag. 9
Art. 7 – Criteri e valori di stima	Pag. 9
Art. 8 – Valore di stima e valore di mercato	Pag. 9
8.1) Valore di stima.	Pag. 9
8.2) Quantificazione spese da detrarre	Pag.10
8.3) Valore di mercato	Pag.10
8.4) Valore di vendita forzata	Pag.10

*** § ***

RELAZIONE PERITALE

del Geom. EGIDIO BERNARDI

Art.1 - ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO

1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico.

In data 04/01/2019 il Giudice dell'esecuzione Dott. Marco Saran nominava ai sensi dell'ex art.173 bis disp. att. c.p.c., quale esperto per la relazione di stima il sottoscritto Geometra Egidio Bernardi, nato a [REDACTED] CF.: [REDACTED], avente Studio Tecnico denominato [REDACTED] - S.t.P." P.I. [REDACTED] 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 comunicato il nominativo del custode del compendio immobiliare pignorato l'Istituto Vendite Giudiziarie - I.V.G., con sede in Via Internati n°30, Silea (TV).

Con mail certificata del 31/01/2019 venivano inviati 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.

Viene concesso allo scrivente fino al 24/05/2019, corrispondenti a 30 giorni prima dell'**udienza** fissata per il **26/06/2019**, per inviare ai creditori e debitori copia della perizia.

Art. 2 - 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 del Comune di Sarmede per la verifica urbanistica e richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Agenzia delle Entrate di Treviso, Conegliano e Venezia per la verifica di eventuali locazioni e/o comodati d'uso in essere;
- Studio Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio (FE) per copia atto di provenienza.

2.1) Atto di provenienza ultraventennale.

Il certificato notarile (art.567 comma 2 c.p.c.) è stato redatto dal Notaio Dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 23/12/2016 e risulta essere già agli atti con nota di deposito [REDACTED]

2.2) Inizio operazioni peritali.

In data 27/02/2019 alle ore 15.30 l'esperto stimatore ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, alla presenza del custode [REDACTED] procedendo con i necessari rilievi di verifica e relativa documentazione fotografica (**Allegato 2**) a comprova dello stato dei luoghi,

Art. 3 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

3.1) Premessa.

A seguito istruttoria iniziale, sopralluogo in loco e rilievi effettuati il 27/02/2019, l'esperto ha potuto accertare che la mappa e la planimetria catastale non risultano identificare correttamente il bene da periziare, in quanto sia al Terreni che all'Urbano viene indicata una corte esclusiva (M.N.1638 SUB 2) di fatto inesistente poiché parte integrante del fabbricato (M.N.1638 SUB 1).

Per quanto sopra in data 28/02/2019 è stata presentata istanza al G.I. per la richiesta di aggiornamento catastale, autorizzata dallo stesso con notifica del 22/03/2019 ricevuta il 10/04/2019 (*Allegato 3*).

E' stata quindi prodotta la variazione per Denuncia di cambiamento al N.C.T. (Mod.3SPC) e aggiornamento al N.C.E.U. (*Allegato 4*).

3.2) Identificazione catastale. (*Allegato 5 e 6*)

Porzione di fabbricato residenziale Piano Terra, Primo e Secondo:

Comune di Sarmede – N.C.E.U. Sez.A Fg. 6 - Borgo Canalet n°7					
M.N. 1638	SUB 3 (ex sub 1 e sub 2)	Cat.A/4	Cl.1	5 vani	Rendita € 134,28

(di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1)

corrisponde al N.C.T. al Fg. 6° M.N.1638 – Ente Urbano di mq. 41, e

Comune di Sarmede – N.C.T. Fg. 6 - Borgo Canalet	
M.N. 461	Corte comune di mq.38

corte comune ai M.N. 1638 (ex M.N.82) oggetto di pignoramento e al M.N. 1639 (ex M.N.81) di altra proprietà non oggetto di stima.

3.3) Accertamento atto di pignoramento.

Come specificato in premessa, è stato apportato l'aggiornamento catastale per una corretta identificazione del bene pignorato (punto 3.1)

Si fa presente inoltre che nell'Atto di Pignoramento è stato riportato erroneamente il codice fiscale del soggetto esecutato (*si veda il*

codice esatto nell'Allegato 1 - dati anagrafici esecutato); ad ogni modo la trascrizione ipotecaria risulta corretta.

3.4) Confini.

Il compendio confina, partendo da Nord, con: M.N.1765, Strada Comunale Borgo Canalet, M.N.83 e M.N.1639.

3.5) Atto di provenienza. (Allegato 7)

Il bene è pervenuto all'esecutato mediante Atto di Vendita Notaio Dott. Giuseppe Bignozzi di Comacchio (FE) Rep. n°6844 del 08/05/2006, registrato a Comacchio (FE) il 30/05/2006 al n° 1398 Serie 1T.

3.6) Ispezioni e Trascrizioni pregiudizievoli. (Allegato 8)

Alla data del 27/02/2019 sono elencate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2006 - Reg. Part.16037 Reg. Gen.27398 -Pubblico Ufficiale BIGNOZZI GIUSEPPE Rep. 6844/2778 del 08/05/2006 - ATTO TRA VIVI Compravendita - Immobili in Sarmede(TV) - Soggetto acquirente;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2006 - Reg. Part. 6998 Reg. Gen. 27399, Pubblico Ufficiale BIGNOZZI GIUSEPPE Rep. 6845/2779 del 08/05/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in Sarmede (TV) - Soggetto debitore;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2010 - Reg. Part. 646 Reg. Gen. 3353, Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep. 101074/119 del 19/01/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIF. dal Dlgs 46/99 e dal D.lgs 193/01 - Immobili siti in Sarmede (TV) - Annotazione n°1578 del 07/02/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE);
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2016 - Reg. Part.25587 Reg. Gen. 37615, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 10516/2016 del 10/10/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Sarmede (TV).

3.7) Disponibilità dell'immobile.

Il bene risulta essere libero.

3.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere (Allegato 9).

A seguito richiesta all'Ufficio delle Entrate di Conegliano e all'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 13/02/2019, successiva richiesta all'Agenzia di Treviso in data 26/02/2019, non sono emersi contratti e/o comodati riguardanti il bene in oggetto.

3.9) Destinazione Urbanistica (Allegato 10).

Gli immobili risultano classificati nel vigente Strumento Urbanistico Comunale come segue:

- Zona Territoriale Omogenea di tipo A "Centro Storico" regolata dall'art. 8.1 e 8.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- Il fabbricato al M.N. 1638 è gravato da Grado di Protezione n°3, regolate dall'art.3 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Le aree che ricomprendono i beni in oggetto sono inoltre state inserite nel PAT (Piano di Assetto del Territorio) approvato in data 15/05/2018, come "Ambiti con prevalenza dei caratteri agricolo-collinari e di pianura" A.T.O. A4, zone regolate dell'art.66 delle N.T.A. del PAT.

(Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato del 13/02/2019).

3.10) Verifica conformità urbanistica (Allegato 11).

A seguito richiesta di documentazione urbanistica presso l'Ufficio preposto in Comune di Sarmede in data 11/02/2019, si è potuto accertare che sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA Prot. 339 del 05/06/1997 e successiva integrazione del 24/06/1997, per lavori di manutenzione copertura e ripristino intonaci interni.

Non sono emerse altre pratiche inerenti l'immobile pignorato; lo stesso comunque è stato realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967.

3.11) Eventuali incongruenze e/o abusi edilizi.

A seguito sopralluogo in loco non sono emersi abusi o incongruenze urbanistiche/edilizie.

Art. 4 – UBICAZIONE PAESAGGISTICA

L'immobile cui fa parte l'unità pignorata si colloca in zona periferica rispetto al centro di Sarmede, frazione denominata Montaner. E' ubicata in un ambito montano-collinare, a circa 300 metri s.l.m., caratterizzata per lo più da abitazione isolate o piccoli agglomerati rurali e ampie distese di verde adibite a prati.

Il Comune di Sarmede con i suoi servizi dista circa 3 km. e mezzo; i più vicini Ospedale e casello dell'Autostrada si trovano nel Comune di Vittorio Veneto e distano circa 8 km.

Art. 5 – DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima risulta essere una porzione di edificio suddiviso in due proprietà, ubicato in un vecchio borgo caratterizzato da fabbricati della stessa epoca, alcuni ristrutturati, e da edifici relativamente più recenti, posizionato lungo il tracciato in cui un tempo transitava la "vecchia strada" di Borgo Canalet. L'unità risulta disabitata da tempo ed è in uno stato di completo abbandono; l'edificio risale ai primi anni del '900, caratterizzato da muratura in sassi mista a mattoni, con struttura non sismica, solai in legno e tavolato pericolanti; la copertura in legno è stata oggetto di manutenzione nel 1997. Esternamente l'accessibilità risulta difficoltosa dalla presenza di vegetazione incolta che avvolge quasi tutto il perimetro del fabbricato.

L'unità è realizzata su 3 piani fuori terra, priva di interrato, dimensionata come segue:

PIANI SUB 1		SUPERFICIE LORDA
Piano Terra	h.ml.2.30	mq.41
Piano Primo	h.ml.2.30	mq.41
Piano Secondo	h.m.ml.2.20	mq.41

caratterizzato dai seguenti locali interni:

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Piano terra	
Cucina	mq. 22
Sbratta	mq. 3
Disimpegno	mq. 1
Piano primo	
Disimpegno	mq. 8
Camera	mq. 9
Camera	mq. 11
Piano secondo	
Soffitta	mq. 30

L'edificio è privo di serramenti e di scuri, tranne che per le due finestre al piano terra verso Sud dotate di infissi in legno, ma prive di vetro, e la porta di ingresso dotata unicamente di scuri in legno, il tutto in precarie condizioni. Le pavimentazioni risultano essere in piastrelle di cotto al piano terra e in legno (tavolato) al piano primo e secondo, quest'ultimo in alcune parti parzialmente crollato e comunque pericolante; anche la scala che collega il piano terra al piano primo e secondo è in legno, anch'essa parzialmente crollata e fatiscente.

Intonaci e tinteggiature sono deteriorati dal tempo, è privo di qualsiasi impianto, sia elettrico che sanitario e di qualsiasi allacciamenti come Enel, Gas Metano, ecc...

Il piano terra è collegato tramite un passaggio alla proprietà limitrofa ubicata sul M.N.1639 non oggetto di perizia e privo di vano scala; questo fatto fa dedurre che un tempo l'edificio (M.N.1638 e 1639) era di fatto un'unica abitazione. A comprova, l'area identificata al M.N.461, risulta corte comune sia al M.N.1638 che al M.N.1639 (ex M.N.81 e 82).

Nel suo complesso l'unità risulta essere **inagibile**, in **precarie condizioni**, sia dal punto di vista statico-strutturale, sia dal punto di vista delle finiture, quest'ultime praticamente inesistenti.

In merito alla Certificazione Energetica, considerando la consistenza dell'immobile, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si presuppone

che il bene appartenga alla classe più bassa sotto il profilo della qualità del risparmio energetico.

Art. 6 – DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il compendio per la sua conformazione non risulta comodamente divisibile.

Art. 7 – CRITERI E VALORI DI STIMA.

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del compendio 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, avvalorato da professionisti ed agenzie immobiliari del luogo e dai portali delle principali banche dati aggiornati al primo semestre del 2018, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

Art. 8 – VALORE DI STIMA e VALORE DI MERCATO

8.1) Valore di stima.

Comune di Sarmede Fg.A/6 M.N. 1638 SUB 3 (ex sub 1 e 2)

Calcolo superficie commerciale

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

Calcolo Sup. Comm.	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale (41+41)	82,00	100%	82,00
Soffitta	41,00	25%	10,25
Superficie commerciale totale mq			92,25

Calcolo coefficiente globale

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork, Legge n°392/1978) e "Linee guida" nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – porzione di abitazione laterale	1,02
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Popolare - inagibile	0,95
VETUSTÀ – Oltre i 55 anni	0,65
ESPOSIZIONE – Cortili	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE – Sud-Est	0,98
FINITURA – Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ – Libero	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – ipotizzata Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – assente	0,90
SERRAMENTI ESTERNI – privo di serramenti	0,98
Coefficiente globale	0,36

CALCOLO VALORE DI STIMA

Sup. commerciale	Valore unitario	Coeff. globale	VALORE DI STIMA
mq. 92,25	€/mq. 500,00	0,36	€ 16'605,00

arrotondabile ad **€ 17'000** (diciassettemila/00)

8.2) Quantificazione spese da detrarre.

Non risultano spese da detrarre.

8.3) Valore di Mercato.

Valore di stima	spese	VALORE di MERCATO
€ 16'605,00	/	€ 16'605,00

arrotondabile ad **€ 17'000** (diciassettemila/00)

8.4) Valore di 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 e di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) la valutazione esposta possa essere ridotta del **20%**.

Pieve di Soligo, lì 30/04/2019.

L'Esperto Estimatore
Bernardi Geom. Egidio

(documento firmato digitalmente e conservato a norma)

*** § ***

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

E' stata inviata altresì copia della perizia completa nelle seguenti

modalità:

- Esecutato 1 Raccomandata A/R N°14527134391-6 del 03/05/2019;
- [REDACTED] fensore legale della [REDACTED] quale creditore, invio Mail PEC in data 03/05/2019;
- [REDACTED] quale custode dei beni pignorati, invio Mail PEC in data 03/05/2019.

Pieve di Soligo, lì 28/05/2019.

L'Esperto Estimatore

Bernardi Geom. Egidio

(documento firmato digitalmente e conservato a norma)

Allegati:

- Allegato 1 – Dati relativi agli esecutati;
- Allegato 2 – Documentazione fotografica;
- Allegato 3 – Autorizzazione per aggiornamento catastale;
- Allegato 4 – Variazioni catastali N.C.T. e N.C.E.U.;
- Allegato 5 – Estratto di mappa, visure catastali N.C.T. e N.C.E.U.;
- Allegato 6 – Planimetrie catastali;
- Allegato 7 – Atto di provenienza;
- Allegato 8 – Ispezioni e Trascrizioni pregiudizievoli;
- Allegato 9 – Affitti e/o comodati d'uso in essere;
- Allegato 10 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 11 – Pratiche edilizie comunali.

Scheda riepilogativa.

Copia ricevute invii elaborato peritale alle parti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Bernardi Egidio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1486

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

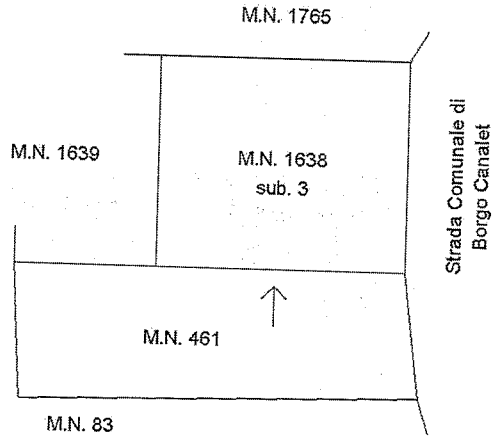
Comune di Sarmede
Sezione: A Foglio: 6 Particella: 1638

Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 41736 del 15/04/2019

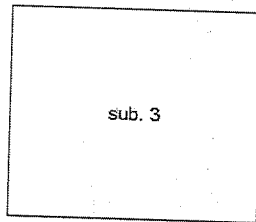
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

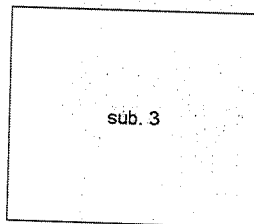
AII. 6
pag. 1 di 2



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



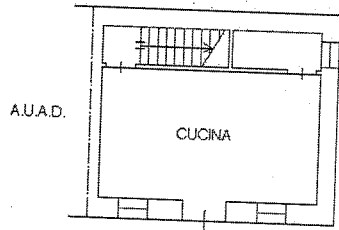
PIANO SECONDO



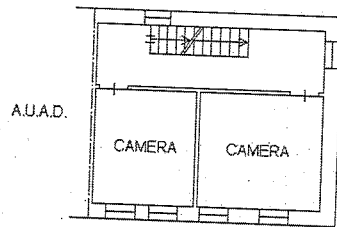
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Sarmede	
Borgo Canalet _____ civ. 7	
Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 6 Particella: 1638 Subalterno: 3	Compilata da: Bernardi Egidio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso _____ N. 1486

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

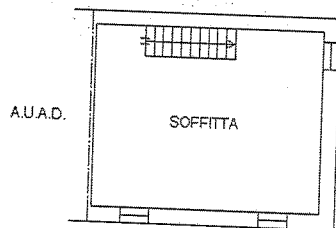
All. 6
pag. 2 di 2



PIANO TERRA - H=2.50m.



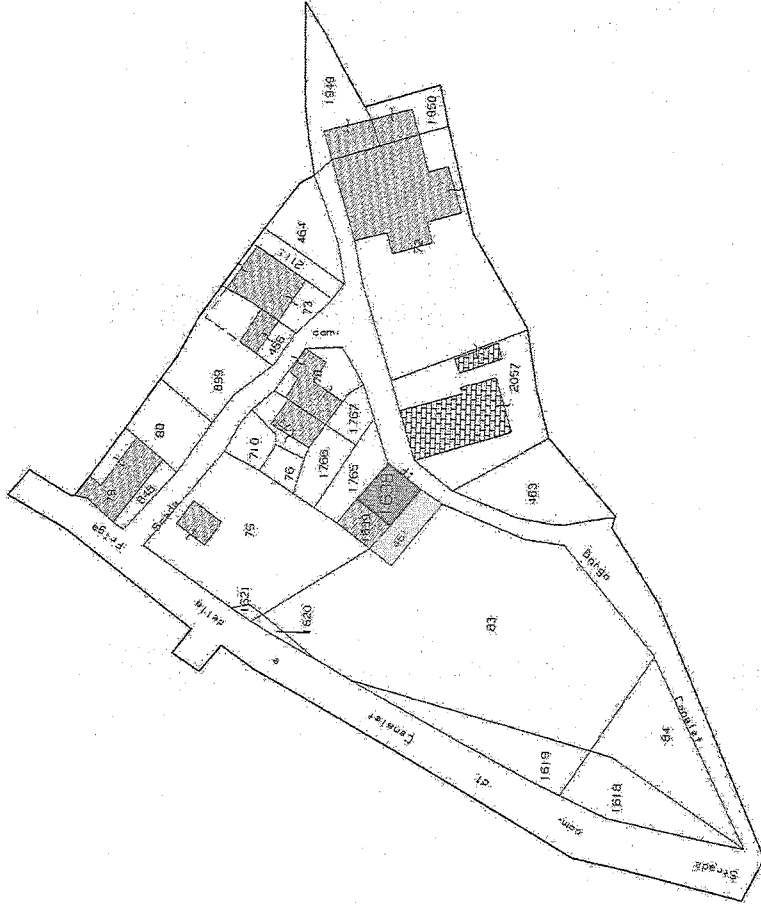
PIANO PRIMO - H=2.30m.



PIANO SECONDO - H=2.20m.



AII. 5
pag. 1 di 4



N=800

E=-2800

1 Particella: 1638

Comune: SARMEDE
Foglio: 6 ALLE B

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

15-Apr-2019 10:21:38
Prot. n. 764096/2019