

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. FRANCESCA VORTALI

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 114/2016

*** **

PERIZIA

*** **

Indice

1. Incarico	2
2. Quesiti	2
3. Introduzione alle operazioni peritali	2
4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	2
5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili	4
6. Descrizione dell'immobile pignorato	4
7. Identificazione catastale degli immobili pignorati	6
8. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia	7
9. Calcolo delle superfici	7
10. Descrizione dello stato di conservazione degli immobili	8
11. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione	8
12. Occupazione degli immobili	8
13. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	8
14. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to	
8) disp. att. c.p.c	9
15. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis	

DE NARDI MARCO

Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



	p.to 9), disp. att. c.p.c.	9
	16. Valore dell'immobile	9
	17. Certificazione energetica	11
	18. Allegati	11
	1. <u>Incarico</u>	
	Il sottoscritto ing. Marco De Nardi con studio in Treviso, vicolo Feltrina C, 8 è stato nominato Esperto Stimatore in data 05/03/2018 nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 114/2016, con riferimento ai beni pignorati esclusivamente da: CREDITO TREVIGIANO-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOCIETÀ COOPERATIVA contro [omissis]	
	2. <u>Quesiti</u>	
	Quesiti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.	
	3. <u>Introduzione alle operazioni peritali</u>	
	Il sottoscritto Perito, dopo aver reperito la documentazione di natura urbanistica e catastale, ha proceduto in data 19/11/2018, alla presenza del Custode, al sopralluogo presso l'immobile interessato dall'esecuzione, al fine di definire le caratteristiche architettoniche, valutare lo stato di manutenzione, verificare la corrispondenza ai titoli edilizi urbanistici e catastali, eseguire contestualmente gli opportuni rilievi ed infine acquisire la documentazione fotografica necessaria [Allegato 11] per una compiuta descrizione dei beni oggetto di perizia.	
	4. <u>Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</u>	
	Agli atti è allegato il certificato notarile [Allegato 1] a firma del notaio	

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



Rocco Mancuso di Lecce del 26/04/2016 redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.C. dal quale si ricavano sia il titolo di provenienza nonché le iscrizioni e trascrizioni di seguito descritte:

- Atto di compravendita dell'immobile identificato al NCEU in Riese Pio X sez. urbana C fg. 4 mapp. 69 sub 7 graffato con sub. 8 a rogito del notaio Elisabetta Rossi di Castelfranco in data 26/11/2001 n. 1990 di rep. e 856 della racc., trascritto a Treviso in data 28/12/2001 ai nn. 37955/53604 di reg. particolare e generale. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Gli immobili risultano intestati per intero all'esecutato. [Allegato 2A]

- Atto di compravendita dell'immobile identificato al CT in Riese Pio X fg. 14 mapp. 1324 fabbricato rurale di ca 34, a rogito del notaio Elisabetta Rossi di Castelfranco in data 22/07/2003 n. 4313 di rep. e 2159 della racc., trascritto a Treviso in data 01/08/2003 ai nn. 21545/32433 di reg. particolare e generale. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. L'immobile risulta intestato per intero all'esecutato. [Allegato 2B]

- Ipoteca volontaria iscritta in data 04/09/2007 reg. part. e. gen nn. 11777/43069, a favore di Credito Trevigiano-Banca di Diritto Cooperativo-Società Cooperativa gravante per l'intero della proprietà sui beni oggetto di perizia. L'ipoteca è sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario di Treviso, Rep. 1621 del 12/02/2016, trascritto a Treviso il 11/03/2016 al numero di reg. gen. 7493, reg. part. 5167 a favore di Credito Trevigiano-

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa per l'intero della proprietà al sig. [omissis] dei beni individuati al Comune di Riese Pio X Sez. C fg. 4 mapp. n. 69 sub 7 graffato con mapp. 69 sub. 8 [Allegato 3].

Da una visura effettuata in data 20/12/2018 si è riscontrato che non sono presenti ulteriori atti successivi alla data del certificato notarile.

5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili

L'immobile pignorato si trova al margine della zona nord-ovest del centro storico di Riese Pio X.

L'area in questione presenta fabbricati di varie epoche, alcuni dei quali con caratteristiche rilevanti dal punto di vista storico, ed è altresì limitrofa a terreni assegnati nelle previsioni del Piano degli Interventi a zone di completamento ma attualmente destinate a prato; è altresì molto prossima ad appezzamenti agricoli.

In prossimità sono presenti stalli per parcheggio pubblico.

L'area circostante si presenta nel complesso ben curata.

6. Descrizione dell'immobile pignorato

Gli immobili pignorati si trovano al seguente indirizzo: Riese Pio X piazza Pio X civ. 30.

Sono caratterizzati da un edificio sorto come annesso rustico, ma ora utilizzato come magazzino ricovero di mezzi ed attrezzi, e da un prato che ne costituisce area scoperta esclusiva. Il fabbricato ha accesso da un cortile la cui proprietà è condivisa con le due unità immobiliari urbane che si trovano nell'adiacente edificio a destinazione d'uso abitativa, entrambe comunque estranee al pignoramento. Tutti gli immobili descritti, compresi quelli estranei al pignoramento, hanno accesso da Piazza Pio X mediante un

DE NARDI MARCO

Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



ingressi comuni (uno pedonale es uno carrabile) e sono perimetrati da una unica recinzione; all'interno di questo perimetro comune non vi sono suddivisioni.

Si specifica che il fabbricato pignorato è catastalmente suddiviso con una prima porzione all'urbano (Sez. C fg. 4 mapp. 69 sub. 7) ed una seconda porzione al terreni, dove è indicato come fabbricato rurale (fg. 14 mapp. 1324). In realtà si tratta di un unico fabbricato in quanto è stata creata una porta di comunicazione interna tra le due parti e quindi l'edificio è stato riunificato. L'immobile è inoltre unitario anche dal punto di vista strutturale. [Allegato 4].

Il magazzino presenta due piani fuori terra ed è composto da quattro ambienti al piano terra (due dei quali estesi fino alla copertura), una porzione con soppalco e di conseguenza una sola stanza al piano primo. Gli ambienti al piano primo non sono collegati al piano terra in quanto sono privi di scale. L'accesso al fabbricato avviene dal cortile in comproprietà, il quale è anche collegato con il terreno pignorato destinato a giardino.

Il magazzino confina a sud con la corte esclusiva (sub. 5 mapp. 69 fg. C4) a nord e ad ovest con il mapp. 1548 del fg. 14, ad est con il giardino (sub. 8 mapp. 69 fg. C4). Il giardino confina a sud confina con i mappali 70 e 323, ad ovest con il mapp. 269, a nord con il mapp, 1171, tutti riferiti al fg. 14; ad est con il mapp. 1548, con il magazzino (sub. 7 mapp. 69 fg. C4) e con la corte esclusiva (sub. 5 mapp. 69 fg. C4).

Le strutture del fabbricato sono in muratura di sasso solo parzialmente intonacate, i solai intermedi sono realizzati con travi e tavolato di legno, la copertura in travi di legno e lamiera. Si sottolinea che i soli intermedi sono

DE NARDI MARCO

Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



in parte inagibili a causa di un forte degrado.

I serramenti sono in vetro singolo, i telai sono in legno o metallo privi di oscuranti, a parte la finestra del piano terra che prospetta verso il cortile che presenta due oscuri. Non sono presenti porte interne. Al pavimento è presente un massetto di calcestruzzo solo nei due depositi posti verso il lato est, altrimenti vi è solamente terreno.

L'immobile è privo di riscaldamento, non è presente alcun impianto di raffrescamento/condizionamento. D'altronde il portico è privo di qualunque serramento ed anche all'interno, come già descritto, non sono presenti porte, per cui di fatto non è possibile allo stato attuale climatizzare i locali.

L'impianto elettrico è parzialmente presente come canalizzazioni e fili ma non funzionante.

7. Identificazione catastale degli immobili pignorati

Alla data del 14/09/2018 l'immobile era così individuato al Catasto Urbano, Comune di Riese Pio X:

1) Magazzino: Sez. Urbana C, Foglio 4, mapp. 69 sub. 7; Cat. C/2; classe 1; consistenza 70 mq (superf. Catastale 162 mq); rendita 130,15 euro.

2) Area scoperta: Sez. Urbana C, Foglio 4, mapp. 69 sub. 8; graffata con il sub. 7

La proprietà si estende per la quota proporzionale di comproprietà, anche alla corte esclusiva individuata alla sez. Sez. Urbana C, Foglio 4, mapp. 69 sub. 8, bene comune censibile.

Si allegano la visura [Allegato 5A] e la planimetria catastale [Allegato 5B].

Si sottolinea che una porzione del magazzino non è individuata al catasto urbano, bensì al catasto terreni come fabbricato rurale. I dati sono i seguenti:

DE NARDI MARCO

Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



Foglio 14, mapp. 1324, consistenza ca. 34. [Allegato 6A]

I dati attuali al catasto urbano corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, identificano l'immobile e ne consentono l'univoca individuazione. Tuttavia si evidenzia che la parte del magazzino accatastata all'urbano è in diretta comunicazione con quella accatastata ai terreni attraverso una porta interna e che tale porta rappresenta l'unico accesso. È pertanto necessario procedere ad un nuovo accatastamento al fine di ricomprendere nel catasto urbano anche la porzione che ora è registrata solo al catasto terreni in quanto di fatto si tratta di un unico immobile.

Al catasto terreni al fg. 14 mapp. 69 vi è corrispondenza tra le visure, la mappa [Allegato 6B e 6C] e la situazione reale.

I dati attuali al Catasto Terreni quindi identificano l'immobile e ne consentono l'univoca individuazione.

8. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia

L'edificio con destinazione d'uso magazzino è stato costruito prima del 1967 e non sono presenti pratiche che consentano di attestare la conformità edilizia. Tuttavia, per lo stesso motivo per cui è necessario aggiornare l'accatastamento, dovrà essere presentata una pratica edilizia in modo da regolarizzare l'unione delle due unità.

Di conseguenza non è neppure presente un Certificato di Abitabilità.

Si è pertanto proceduto ad un rilievo degli ambienti, riportato nei grafici allegati [Allegato 7].

Dal punto di vista urbanistico l'immobile si trova in area propria.

9. Calcolo delle superfici

La superficie principale esterna lorda del magazzino misurata

DE NARDI MARCO

Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



(comprendendo la parte accatastata all'urbano e quella accatastata al terreni)

è pari a 92,48 mq al piano terra ed altrettanti al piano primo, mentre la superficie netta calpestabile è di 77,54 mq al piano terra e 31,38 mq al piano primo per complessivi 108,92 mq. L'altezza netta è di metri 2,40 al piano terra e 2,55 al piano primo (altezza media).

La superficie dell'area scoperta è pari a 840 mq.

Riassumendo:

Superficie principale netta mq 108,92.

Superficie secondaria area scoperta mq 840 con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 10%. Superficie omogeneizzata 84 mq.

Il totale dei metri quadrati commerciali è di 192,92.

10. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile

Il fabbricato presenta complessivamente un cattivo stato di conservazione e necessita di interventi importanti di manutenzione e ristrutturazione che riguardano le strutture, la realizzazione di scale per l'accesso al primo piano, l'impiantistica, le pavimentazioni, i serramenti, le finiture.

11. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione

Il sottoscritto ha verificato in data 10/09/2018 presso l'Agenzia delle Entrate se fossero presenti contratti attivi di locazione o comodato registrati. La verifica ha dato esito negativo [Allegato 8].

12. Occupazione dell'immobile

L'ispezione ha consentito di accertare che l'immobile risultava in uso al proprietario alla data di esecuzione del sopralluogo.

13. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il vigente piano urbanistico comunale è il PAT del marzo 2017 ed il PI

DE NARDI MARCO

Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



variante 2 di novembre 2018.

L'area in esame è identificata dallo strumento urbanistico comunale come Z.T.O. A [Allegato 9].

14. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c

Non sono presenti vincoli monumentali, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, paesaggistici. È presente il vincolo "centri storici" (LR 80/1980) [Allegato 10].

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli

15. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.

Non sono presenti vincoli di carattere condominiale.

Alla data di redazione della perizia non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

16. Valore dell'immobile

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale, comunque ricomprendendo l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi.

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, (particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitatissima) dell'occupazione dell'immobile, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione interno, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che valore del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 192,92 x € 150 / mq = € 28.938,00

A tale importo si detrae l'onere delle spese tecniche e degli oneri necessari a regolarizzare gli immobili dal punto di vista catastale ed edilizio, ossia € 5.500.

Valore = 28.938,00 – 4.500 = 24.438,00 euro

Si approssima per difetto il valore di vendita forzata ad **Euro 24.000 (VENTIQUATTROMILA)**.

DE NARDI MARCO

Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



17. Certificazione energetica

L'attestato di Prestazione Energetica verrà prodotto successivamente al trasferimento del bene. Si specifica che attualmente l'immobile è privo di impianto e conseguentemente non è presente alcuna registrazione al Catasto Regionale degli impianti termici CIRCE.

18. Allegati

- 1) Allegato 1: Certificato notarile
- 2) Allegato 2: Atto di compravendita
- 3) Allegato 3: Atto di pignoramento
- 4) Allegato 4: Schema immobili pignorati
- 5) Allegato 5A: Visura catasto urbano
- 6) Allegato 5B: Planimetria catastale
- 7) Allegato 6A: Visura catasto terreni fg. 14 mapp. 1324
- 8) Allegato 6B: Visura catasto terreni fg. 14 mapp. 69
- 9) Allegato 6C: Estratto di mappa catastale
- 10) Allegato 7: Grafici rilievo fabbricato
- 11) Allegato 8: Verifica contratti
- 12) Allegato 9: Zonizzazione Piano Interventi
- 13) Allegato 10: Vincoli PAT
- 14) Allegato 11: Documentazione fotografica
- 15) Allegato 12: Scheda sintetica riassuntiva

*** **

Treviso, li 21 dicembre 2018

L'Esperto Stimatore

ing. Marco De Nardi

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 114/2016

*** **

PERIZIA

*** **

Indice

1. Incarico	2
2. Quesiti	3
3. Introduzione alle operazioni peritali	3
4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili	5
6. Descrizione degli immobili pignorati	5
7. Identificazione catastale degli immobili pignorati	7
8. Confini di proprietà	8
9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia	8
10. Calcolo delle superfici commerciali	9
11. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato	10
12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione	10
13. Occupazione dell'immobile	10
14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	10
15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to	
8) disp. att. c.p.c	11

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.	11
17. Valore degli immobili	11
18. Valutazione compendio ed eventuale suddivisione in lotti	14
19. Certificazione energetica	14
20. Risposta alle osservazioni pervenute	15
21. Allegati	15

*** **

1. Incarico

Il sottoscritto ing. Marco De Nardi con studio in Treviso, vicolo Feltrina C, 8 è stato nominato Esperto Stimatore in data 05/03/2018 nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 114/2016, con riferimento ai beni pignorati da: Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro [omissis]. In data 13/01/2019 è stata depositata la perizia di stima relativa agli immobili individuati catastalmente al Foglio C4, mapp. 69 sub. 7 (magazzino) e sub 8 (giardino).

Successivamente, in data 25/10/2020, il G.E. ha disposto la riunione delle procedure RGE 243/2019 e 114/2016 e la conseguente integrazione della perizia di stima, al fine di procedere alla valutazione del compendio pignorato, con il pignoramento dell'immobile individuato al sub. 10 (abitazione) e quote millesimali dell'area condominiale (sub. 5).

Nella procedura sono intervenuti AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA e AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



2. Quesiti

Quesiti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

3. Introduzione alle operazioni peritali

Il sottoscritto Perito, dopo aver reperito la documentazione di natura urbanistica e catastale, alla presenza del Custode e dell'esecutato, ha proceduto in data 16/09/2021 al sopralluogo presso l'immobile pignorato, al fine di definire le caratteristiche architettoniche, valutare lo stato di manutenzione, verificare la corrispondenza ai titoli edilizi urbanistici e catastali, eseguire contestualmente gli opportuni rilievi ed infine acquisire la documentazione fotografica necessaria [Allegato 12] per una compiuta descrizione dei beni oggetto di perizia.

4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Agli atti è allegato il certificato notarile [Allegato 1] a firma del notaio Rocco Mancuso di Lecce del 21/06/2019 redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.C. dal quale si ricavano sia il titolo di provenienza nonché le iscrizioni e trascrizioni di seguito descritte:

- Trascrizione: atto di compravendita a rogito del notaio Alessandro Todescan di Bassano del 13/10/2011, Rep. 191519/45567, registrato a Treviso il 24/10/2011 con numero di Registro Particolare 23261 e Registro Generale 35948.
- Trascrizione: atto di compravendita per la piena proprietà a favore dell'esecutato, sig. [omissis], a rogito del notaio Alessandro Todescan di

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Bassano del 13/10/2011, Rep. 191520/45568, registrato a Treviso il 24/10/2011 con numero di Registro Particolare 23262 e Registro Generale 35949. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento [Allegato 2].

- Ipoteca volontaria iscritta in data 24/10/2011 – Reg. Part. 7418 Reg. Gen. 35950 con atto del notaio Alessandro Todescan di Bassano del 13/10/2011 Repertorio 191521/45569, gravante per l'intero della proprietà, a carico dell'esecutato. L'ipoteca è sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario sull'immobile oggetto di pignoramento.

- Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 4502 del 20/05/2019 trascritto il 05/06/2019 al numero di reg. part. 15051, reg. gen. 21315 a favore di Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo società cooperativa per l'intero della proprietà dei beni individuati al Comune di Riese Pio X catasto fabbricati Sezione urbana C Foglio 4 - Particella 69 - Subalterno 10 [Allegato 3].

- Iscrizione: ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 07/02/2020 - Registro Particolare 620 Registro Generale 4450, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione. Repertorio 3254/11320 del 06/02/2020.

Da una ispezione ipotecaria effettuata in data 01/04/2021 si è riscontrato che non sono presenti ulteriori atti successivi alla data del certificato notarile [Allegato 4].

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili

L'immobile si trova a Riese Pio X al seguente indirizzo: piazza Pio X civ.

8.

L'area dove è costruito l'immobile è situata nel centro storico del paese.

Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi primari quali il municipio, le scuole, un parco pubblico, la biblioteca comunale ed attività commerciali di vendita al dettaglio e ristorazione [Allegato 5]. Si segnala che prospiciente al fabbricato pignorato si trova la casa natale del papa Pio X. Nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti anche stalli per parcheggio pubblico.

I fabbricati della zona presentano una edificazione risalente a varie epoche, con prevalenza ottocentesca, e sono tutti discretamente mantenuti.

L'aspetto dell'area è pertanto decoroso.

6. Descrizione degli immobili pignorati

L'immobile pignorato consiste in una porzione di un fabbricato storico ed è costituito da alcuni locali accessori al piano terra e da un appartamento ad uso residenziale distribuito su due piani ai livelli superiori.

Le destinazioni d'uso dei locali sono i seguenti: al piano terra ci sono l'ingresso, il vano scale che conduce all'appartamento ed una lavanderia. Al piano primo sono presenti un ampio disimpegno, una cucina, un soggiorno ed un bagno. Al piano secondo sono invece situate tre camere da letto, due bagni ed un disimpegno.

L'area esterna al fabbricato (sub 5) dalla quale si accede all'interno dell'immobile è interamente delimitata da recinzione ed è condivisa con il

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



sub 7 (già valutato con perizia per la procedura originaria 114/2016), sia con il sub 9 (non soggetto a pignoramento in quanto appartenente ad altra proprietà).

Sia il fabbricato che l'area comune presentano un aspetto curato ed uno discreto stato di manutenzione.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura di laterizio, i solai sono in legno con inserti strutturali in acciaio, i divisori sono in laterizio intonacato. L'ultimo piano è mansardato con struttura a vista in legno.

I serramenti sono in legno con vetrocamera; le porte interne sono in legno, mentre la porta di accesso è vetrata. I pavimenti al piano terra e primo sono in pietra, cotto e battuto alla veneziana mentre al piano secondo sono in legno, ad eccezione dei rivestimenti ceramici presenti sia sui pavimenti che sulle pareti nel bagno. I bagni sono dotati di doccia lavabo, bidet, tazza.

L'impianto di riscaldamento è costituito da circuiti distinti per piano, con una caldaia a gas posizionata in lavanderia; il fluido termovettore è ad acqua ed i terminali sono radiatori. Lo stesso generatore riscalda anche l'acqua sanitaria.

L'impianto elettrico in tutti i locali è di tipo tradizionale, a norma per l'epoca di costruzione, con canalizzazioni sottotraccia.

Si rileva che attualmente il vano scale presenta un varco di collegamento interno con il sub. 9, ovvero con i locali di altra proprietà situati al piano terra. Tale varco, che nei disegni architettonici e nelle planimetrie catastali risulta tamponato, in realtà appare come una chiusura non definitiva.

Si specifica inoltre che l'impianto termico del sub. 9 è in comunione con quelli dell'immobile pignorato e dipendono dalla centrale termica

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



appartenente all'unità oggetto della perizia.

7. Identificazione catastale degli immobili pignorati

Alla data di redazione della perizia l'immobile è così individuato al Catasto Urbano, Comune di Riese Pio X:

1) Sez. C Foglio 4, mapp. 69 sub. 10; Cat. A/10; classe U; consistenza 10 vani (sup. cat. 268 mq); rendita 2169,12 euro.

2) Area scoperta: Sez. C Foglio 4, mapp. 69 sub. 5; BCNC area scoperta di 284 mq, comune ai sub 7-8-9-10 (parte millesimale di proprietà).

Si allegano le visure al catasto urbano [Allegato 6A]; l'elaborato planimetrico [Allegato 6B] e le planimetrie catastali [Allegato 6C].

Si evidenzia che la destinazione d'uso catastale A10 è impropria, in quanto individua locali ad uso direzionale, mentre quella reale è residenziale.

Pertanto è necessario procedere ad una variazione catastale per aggiornare la categoria, come peraltro indicato già nell'atto di compravendita, nel quale è specificato che l'attuale di proprietario si sarebbe impegnato a procedere in tal senso già nel 2011. La suddivisione degli ambienti risulta comunque sostanzialmente corretta, per cui, pur con le difformità indicate che necessitano di aggiornamento con cambio di destinazione d'uso, si può dichiarare che i dati relativi al Catasto Urbano indicati nel pignoramento identificano l'immobile e ne consentono l'univoca individuazione.

Al catasto terreni l'immobile è identificato al fg. 14 mapp. 69. Si allegano alla perizia la visura [Allegato 7A] l'estratto di mappa [Allegato 7B].

I dati attuali al Catasto Terreni identificano l'immobile e ne consentono l'univoca individuazione.

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



8. Confini di proprietà

L'area di proprietà individuata al sub 10 confina all'esterno del fabbricato a nord con i mapp. 1548 del fg. 14; ad ovest con il mappale 307 fg 14; a sud con la piazza Pio X; ad est con il fg. C4 mapp. 69 sub 5. All'interno dell'immobile confina a sud ed est con il fg C4 mapp 69 sub 9.

L'area in comproprietà individuata al sub 5 confina con il mapp. 323 sud ed ovest, con la particella di cui al mapp. C4 mapp 69 sub 8 ad ovest, con la particella di cui al mapp. C4 mapp 69 sub 7 nord, con il mapp. 1548 del fg. 14 a nord, con la particella di cui al mapp. C4 mapp 69 sub 9 e 10 ad est

9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia

L'edificio pignorato è legittimato a seguito del seguente provvedimento:

DIA prot. 9668 del 29/07/2002

La suddetta documentazione è raccolta nella documentazione allegata [Allegato 8A];

L'abitabilità è concessa a seguito di Permesso di Agibilità n. 4/01 del 30/12/2002 ed è concessa per uffici, non per residenza [Allegato 8B].

Dai riscontri effettuati e dai rilievi eseguiti sono state accertate lievi e non sostanziali difformità distributive interne rispetto allo stato legittimato (sostanzialmente eliminazione di alcune pareti divisorie). Le altezze e le dimensioni in pianta presentano misure corrispondenti ai grafici di progetto, fatto salvo lievi differenze comunque inferiori alle tolleranze urbanistiche previste dalla Legge (DL 70/2011 art. 5 comma 13 punto 5).

Inoltre dal punto di vista urbanistico è legittimata la destinazione d'uso

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



direzionale (ufficio), ma non è adeguata al reale uso dell'unità immobiliare. L'immobile pertanto non è conforme dal punto di vista urbanistico ed è necessaria una pratica di sanatoria per adeguare la difformità riscontrata e descritta.

10. Calcolo delle superfici commerciali

Il dimensionamento della superficie commerciale è stato eseguito mediante i grafici del rilievo [Allegato 9]

Le superfici misurate sono le seguenti:

Abitazione: Superficie lorda 27,17 PT+116,80 P1+119,72 = 263,69 mq, superficie netta 21,17 mq al PT, 99,91 mq al P1 e 101,34 mq al P2 per un totale di 222,42 mq.

Area scoperta: BCNC area scoperta di 284 mq, comune ai sub 7-8-9-10 (parte millesimale di proprietà).

Riassumendo:

Superficie principale: mq 263,7.

Superficie area scoperta: 284 mq con coefficiente di omogeneizzazione superficiera: 10% fino a 100 mq e 2% per i restanti 1710 mq. Superficie omogeneizzata 32,1 mq. Essendo tale superficie non ad uso esclusivo, ma in comune con il sub 9, non oggetto di procedura esecutiva, si valuta un contributo di tale superficie omogeneizzata pari al 66,7%, per un totale di 16,1 mq, anche se le quote millesimali, considerando anche i sub 7-8 oltre al sub 10 (sostanzialmente della stessa proprietà) sono certamente maggiori. Pertanto la somma è la seguente: Abitazione (mq 263,7); Area scoperta (mq 21,4).

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Il totale dei metri quadrati commerciali è quindi di 285,1 mq.

11. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato

La panoramicità degli affacci è buona.

Le finiture si presentano in ottimo stato di conservazione, gli impianti elettrici, idrici, di scarico funzionano bene, ma non si è potuto accertare lo stato di funzionamento degli impianti termici in quanto la visita è stata effettuata durante il periodo in cui il riscaldamento non era in funzione.

12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione

Il sottoscritto CTU ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate se fossero presenti contratti attivi di locazione o comodato registrati. La verifica avvenuta in data 02/09/2021 ha dato esito negativo, in quanto non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato riguardante gli immobili pignorati [Allegato 10].

13. Occupazione dell'immobile

L'ispezione ha consentito di accertare che alla data di sopralluogo l'immobile risultava occupato dal proprietario e dalla sua famiglia.

14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il vigente piano urbanistico comunale è il PAT del 2014 ed il PI di luglio 2021.

L'area in esame è identificata dallo strumento urbanistico comunale come ZTO A zona centro storico [Allegato 11].

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



L'immobile è costruito in conformità alla destinazione di piano urbanistico.

15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c

Non sono presenti vincoli alberghieri di inalienabilità o indivisibilità. Il fabbricato è invece soggetto a vincolo storico con grado di protezione 3.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nell'atto di compravendita reperito sono richiamate le servitù di carattere condominiale (di gasdotto, elettrodotto, di scarico, di fognatura). Inoltre vige trascrizione del 20/11/1952 nn. 11581/11052 con divieto di sopraelevazione e di mutazione dell'aspetto e delle strutture dell'edificio e obbligo di presentazione alla Soprintendenza di qualsiasi progetto di lavori che interessino l'esterno dell'immobile.

16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.

Non sono presenti vincoli di carattere condominiale.

17. Valore degli immobili

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale, comunque ricomprendendo l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi.

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato del particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitata, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione interno, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che **valore commerciale del bene stimato** sia pari ad **Euro 320.000 (TRECENTOVENTIMILA)**.

Il valore è stato ricavato nel seguente modo:

Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Categoria fabbricato: Abitazioni civili;

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



- Superficie (commerciale) 250 mq;

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata con caratteristiche generali: € 1150 / mq

Sono stati poi introdotti e valutati i seguenti coefficienti correttivi del valore medio, dando un particolare peso al fatto che l'immobile, essendo costruito in calcestruzzo armato, oppone scarsa resistenza al contenimento dei consumi energetici.

Vetustà dell'edificio (dall'ultimo intervento di ristrutturazione e risanamento) dai 10 ai 20 anni: coeff. 0,98

Finiture pregiate: coeff. 1,02

Stato manutenzione buono: coeff. 1,02

Servizi igienici multipli: coeff. 1,03

Impianto a radiatori: coeff. 0,98

Vetustà dell'impianto termico: 0,99

Condizionamento assente: coeff. 0,96

Finestre con vetro camera normale: coeff. 1,00

Disponibilità di parcheggio abbondante: coeff. 1,02

Panoramicità buona: coeff. 1,02

Isolamento termico dell'involucro edilizio modesto: coeff. 0,96

Produttoria coefficienti: 0,98

Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato: $1150 \times 0,98 = 1127$ euro

Superficie commerciale mq 285,1 x € 1127 / mq = € 321.308

arrotondato ad euro 320.000.

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



A seguito delle difformità riscontrate è necessaria una pratica di sanatoria, con costo per elaborazione tecnica e sanzioni amministrative valutato nell'ordine di 15.000 euro.

In base alla tipologia di immobile, al suo posizionamento ed al valore, si ipotizza per la vendita forzata una decurtazione pari al 15% del valore commerciale stimato. Pertanto $320.000 \times 0,85 = 272.000$ euro, approssimato a 270.000 euro, a cui si detraggono 15.000 euro per la sistemazione delle difformità.

Si valuta pertanto come congruo un **valore di vendita forzata dell'abitazione e delle quote millesimali dell'area condominiale pari ad Euro 255.000 (DUECENTOCINQUANTACINQUEMILA).**

18. Valutazione compendio ed eventuale suddivisione in lotti

Si ritiene che i beni pignorati, ovvero il compendio costituito dall'immobile esaminato in questa perizia (individuato al sub. 10), l'area comune (sub. 5), il fabbricato destinato a magazzino (sub 7) ed il giardino (sub. 8), questi ultimi due già esaminati nella precedente perizia depositata il 13/01/2019, debbano essere venduti in un unico lotto.

Pertanto il **prezzo di vendita del compendio** dovrà essere:

Euro 24.000 (risultante dalla prima perizia) + 255.000 (come evidenziato in questo documento peritale integrativo) = 279.000 arrotondato a **Euro 280.000 (DUECENTOTTANTAMILA)**

19. Certificazione energetica

L'attestato di Prestazione Energetica verrà prodotto successivamente al

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



trasferimento del bene. Si specifica che l'impianto non è registrato al Catasto Regionale degli impianti termici CIRCE.

20. Risposta alle osservazioni pervenute

In data 10.10.2021 è stata inviata bozza della perizia alle parti intervenute, assegnando loro il termine del 25.10.2021 per le eventuali osservazioni in merito.

In data 19.10.2021 il legale del creditore intervenuto ha inviato le proprie osservazioni, alle quali si è risposto puntualmente (Allegato 14).

21. Allegati

- 1) Allegato 1: Relazione notarile
- 2) Allegato 2: Atto di compravendita
- 3) Allegato 3: Atto di pignoramento
- 4) Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- 5) Allegato 5: Ortofoto
- 6) Allegato 6A: Catasto urbano – visure
- 7) Allegato 6B: Catasto urbano – elaborato planimetrico
- 8) Allegato 6C: Catasto urbano – planimetrie catastali
- 9) Allegato 7A: Visura catasto terreni
- 10) Allegato 7B: Estratto di mappa catastale
- 11) Allegato 8A: Grafici titolo edilizio
- 12) Allegato 8B: Certificato di abitabilità ed agibilità
- 13) Allegato 9: Grafici dei rilievi
- 14) Allegato 10: Verifica contratti Agenzia Entrate

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



15) Allegato 11: Estratto Piano Interventi e PAT

16) Allegato 12: Documentazione fotografica

17) Allegato 13: Scheda sintetica riassuntiva

18) Allegato 14: Osservazioni e risposte

*** **

Treviso, li 07 ottobre 2021

L'Esperto Stimatore

ing. Marco De Nardi

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu

Pag. 16 di 16

