

TRIBUNALE DI TREVISO

G.E.: dott. Bianco Leonardo

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 299/2021 - Udienza del 12.10.2022

promossa da

IQERA ITALIA S.P.A.

per conto di **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

(avv. Paolo Laghi)

contro

ESECUTATO

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 16 settembre 2022

L'esperto stimatore
- dott. ing. Fabio Zanette-

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Sommario

PREMESSA.....	3
1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
1.1 Descrizione sintetica dell'immobile.....	4
1.2 Ubicazione.....	4
1.3 Identificativi e consistenza catastale.....	4
1.4 Confini.....	4
2. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE	4
3. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....	5
4. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI	5
5. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE	6
6. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	8
7. CONFORMITA' EDILIZIA.....	9
7.1 Difformità urbanistiche	9
8. CONFORMITA' CATASTALE.....	10
9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE	10
10. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE	10
11. VALORE DI VENDITA FORZATA	11
CONCLUSIONI.....	12



PREMESSA

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Francesca Vortali datata 05.04.2022, il sottoscritto ing. FABIO ZANETTE, nato a Vittorio Veneto (TV) il 30.05.1972, con studio tecnico in Cordignano, via E. Balbinot, civico n. 3, Cod. Fisc. ZNT FBA 72E30 M089Z, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2122, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare rubricata in targhetta. Con la stessa ordinanza, il Giudice dott.ssa Vortali nominava, quale custode del compendio immobiliare, l'Aste 33 srl di Treviso.

Come da procedura, lo scrivente in data 07.04.2022 depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione dell'incarico ed il giuramento.

Prima di procedere con l'ispezione dell'immobile pignorato, l'esperto stimatore richiedeva telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali, l'attuale estratto di mappa, la visura catastale nonché la planimetria catastale. Proseguiva le sue indagini assumendo informazioni presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Sarmede, per reperire tutta la documentazione urbanistica inerente l'immobile e verificato, inoltre, presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso, nonché acquisito presso l'archivio notarile di Treviso, copia del contratto di compravendita con il quale l'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile oggetto di perizia estimativa.

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 06.06.2022, preventivamente concordato con il custode, sono state verificate le caratteristiche dell'immobile e riprese alcune immagini fotografiche per documentare le peculiarità del bene oggetto di stima.

Attraverso il portale telematico, lo scrivente veniva a conoscenza della sostituzione, in data 13.06.2022, del Giudice dott.ssa Francesca Vortali, con il nuovo Giudice, dott.ssa Clarice Di Tullio. Successivamente, in data 01.09.2022, è stata sostituita dal Giudice dott. Bianco Leonardo.

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Tutti i documenti raccolti e le fotografie, reputati di particolare interesse, al quale verrà fatto riferimento nel proseguo della relazione, sono stati fascicolati in calce all'elaborato peritale.

* * * * *

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1 Descrizione sintetica dell'immobile

Fabbricato residenziale, distribuito su due piani fuori terra e uno seminterrato, con piccolo scoperto pertinenziale.

Si predispose la presente perizia per la vendita in un **UNICO LOTTO**.

Quota di proprietà eseguita **1/1**

1.2 Ubicazione

Comune di Sarmede (TV), Borgo Ranè, civico n.13.

1.3 Identificativi e consistenza catastale

Comune di SARMEDE - CATASTO DEI FABBRICATI

(Estratto di mappa DOCUMENTO "1" - Visura DOCUMENTO "2" -

Planimetria catastale DOCUMENTO "3")

Sez. A Fg. 3 M.N. 592 sub 1 cat. F/1 mq 13

Sez. A Fg. 3 M.N. 592 sub 2 cat. A/3 cl.2 vani 6 sup.cat. 97mq R. € 291,28

corrispondente, al Catasto dei Terreni, al Mapp. 592 del foglio 3.

Intestazione catastale

Esecutato - proprietà per 1/1

1.4 Confini

La particella 592 confina a nord, est e sud con strada pubblica, mentre ad ovest in aderenza al fabbricato M.N. 591.

* * * * *

2. PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



L'immobile oggetto del procedimento esecutivo è pervenuto all'esecutato, in forza del seguente titolo:

Atto di compravendita del dott. Roberto Blandaleone, notaio in Vittorio Veneto, rep. N°115182, stipulato in data 04.02.2004, registrato a Vittorio Veneto il 17.02.2004 al n.242 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 18.02.2004 al N°6850 di R.G. e N°4388 di R.P. (DOCUMENTO "4").

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario dell'unità immobiliare, corrisponde a quanto indicato anche in visura catastale.

* * * * *

3. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza richiamato al precedente punto, all'art.2 riporta la generica formula: *"...quanto in contratto viene trasferito a accettato a corpo, nello stato di fatto e di diritto attuale, con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi e infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti e discontinue..."*

Lo scrivente sottolinea, che non è stato possibile verificare l'eventuale esistenza di servitù apparenti e non apparenti, eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

* * * * *

4. SUSSISTENZA ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI O ALTRI GRAVAMI

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dal dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 15.09.2021:

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
28.12.1998	39906	27268	Atto di compravendita del notaio A. Pianca rep. 7292 del	/	Comune di Sarmede Sez. A Fg. 3 M.N. 592 sub 1-2		
					Proprietà	1/1	ditte terze

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



			21.12.1998				
18.02.2004	6850	4388	Atto di compravendita del notaio R. Blandaleone rep.115182 del 04.02.2004	/	Comune di Sarmede Sez. A Fg. 3 M.N. 592 sub 1-2		
					Proprietà	1/1	Esecutato
10.05.2006	22160	13043	Verbale di pignoramento immobiliare – Atto giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 760 del 20.03.2006	BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.A.R.L. con sede in Vicenza	Comune di Sarmede Sez. A Fg. 3 M.N. 592 sub 1-2		
						1/1	Esecutato
03.08.2021	32933	22753	Verbale di pignoramento immobiliare-Atto giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 3172 del 04.07.2021	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli	Comune di Sarmede Sez. A Fg. 3 M.N. 592 sub 1-2		
						1/1	Esecutato

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
18.02.2004	6851	1633	Ipoteca volontaria del Notaio R. Blandaleone rep. 115183 del 04.02.2004	BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Vicenza	€ 134.000,00	€ 67.000,00

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 15.09.2021, data riferita al certificato ipotecario e il 08.07.2022. Dalla ricerca non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

* * * * *

5. DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Trattasi di un fabbricato residenziale ubicato a nord del comune di Sarmede, nella frazione di Montaner, inserito all'interno del vecchio centro storico di "Borgo Ranè" (vedasi foto aerea DOCUMENTO "5").

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



L'abitazione è stata edificata nella prima metà del secolo scorso oggetto, negli anni successivi, solamente di qualche opera di manutenzione. Si compone di due piani fuori terra e un seminterrato, con affaccio a nord, est e sud su strada pubblica, mentre ad ovest confina direttamente con un altro fabbricato a ditta terzi (FOTO 1-2-3).

Al piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno che dall'interno (mediante scala in cemento), trovano luogo una cantina (avente altezza di circa ml. 2.48 sotto tavolato), un ripostiglio (h. di circa 2.25m al controsoffitto) e un wc (di circa h. 2.20m) - (FOTO 4-5-6). Il piano terra (di altezza media pari a circa 2.22m) è composto dall'ingresso, dalla sbratta e dal soggiorno/pranzo (FOTO 7-8-9); al piano primo, accessibile con scala in legno, sono presenti due camere di altezza variabile tra un minimo di 2.12m ed un massimo di 2.30m (FOTO 10-11-12).

All'ingresso si accede attraverso un piccolo terrazzino, avente anche funzione di copertura del wc presente al piano semi-interrato, con accesso dalla pubblica via Ranè (vedasi foto 1). Il fabbricato è dotato anche di un piccolo scoperto pertinenziale a forma triangolare avente una superficie di mq.13, ubicato lungo tutto il fronte sud (vedasi foto 2).

Strutturalmente il fabbricato è costituito da muratura portante in sassi, con solai d'interpiano e di copertura in legno. Presenta finiture di scadente qualità e in avanzato stato di degrado: in particolare le pavimentazioni sono di tipo misto, i serramenti sono in legno/alluminio con vetro semplice dotati di scuri esterni in legno. L'impianto idrico/sanitario è alimentato da due bollitori a gas, molto probabilmente non funzionanti, mentre il riscaldamento era garantito da una vetusta stufa presente in prossimità dell'ingresso; l'impianto elettrico è principalmente sottotraccia.

Non è stato possibile individuare il sistema di smaltimento reflui dell'abitazione.

Al piano primo e al piano seminterrato sono stati rilevati importanti segni di infiltrazioni sul solaio e sulle murature perimetrali (vedasi foto 5 e 12).

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Si evidenzia che le indagini all'immobile, sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento ai confini di proprietà, alla struttura del fabbricato e/o alla consistenza e funzionalità degli impianti.

* * * * *

Consistenze

Seguente risulta la superficie commerciale o convenzionale dell'immobile, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni simili. La superficie commerciale la si ottiene moltiplicando le superfici lorde per i rispettivi coefficienti mercantili.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	COEFF. DEST.	SUP. COMM. mq
Piano seminterrato	46,00	0,50	23,00
Abitazione P.T. e P.1	82,00	1,00	82,00
Terrazzo al piano terra	7,00	0,25	1,75
Area scoperta (catastale)	13,00	0,10	1,30
			108,05

La superficie commerciale o convenzionale dell'unità abitativa, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni simili, risulta arrotondato pari a **mq.108,00.**

* * * * *

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Comunale di Sarmede l'immobile ricade in zona A.1 (art.8.2 delle N.T.A.) e presenta un grado di protezione 4 (art. 3.2.4 delle N.T.A.) (vedasi DOCUMENTO "6").

* * * * *

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



7. CONFORMITA' EDILIZIA

Lo scrivente ha effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Sarmede, dove è emerso che l'originaria costruzione del fabbricato risale a data antecedente al 1 settembre 1967 e che successivamente è stata rilasciata solamente l'Autorizzazione n.58/1194 del 12.06.1993 per l'esecuzione di *lavori di pavimentazione esterna di terrazzo (DOCUMENTO "7")*.

7.1 Difformità urbanistiche

Non essendo stato rinvenuto alcun elaborato grafico allegato alla predetta autorizzazione edilizia, lo scrivente farà riferimento allo stato legittimo desumibile dalla planimetria catastale agli atti, redatta nel 1992 (art. 9 bis D.P.R. 380/2001).

In ottemperanza e nei limiti del mandato conferito dal G.E., nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto graficamente riportato nella planimetria catastale:

- nel vano cantina è presente un pilastro in prossimità del sotto scala;
- per accedere al wc è presente uno scalino;
- il foro finestra del vano scala al piano primo presenta larghezza superiore.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i., mediante la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria (costo quantificato in indicativi € 2.000,00) ed il versamento della sanzione amministrativa stimata in € 1.000,00, il tutto per complessivi **€ 3.000,00**.

Fermo restando quanto sopra relazionato in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete in rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente rileva l'oggettiva impossibilità di esprimersi in modo certo sul punto. Trattasi, infatti, di valutazioni tecnico-economiche di competenza degli uffici tecnici competenti (Uffici Comunali, Ulss, Genio Civile, Soprintendenza Beni Culturali, ecc.) effettuate in seguito all'istruttoria e disamina della pratica edilizia depositata, completa di ogni suo elaborato, redatta da un tecnico competente. E' da

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



precisarsi, pertanto, che quanto valutato dallo scrivente potrà essere soggetto a possibili modifiche e/o variazioni.

* * * * *

8. CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria in atti presenta le difformità elencate nel precedente capitolo, che non implicano un aggiornamento della planimetria catastale, in quanto trattasi di modifiche che non incidono sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

* * * * *

9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – CONTRATTI DI LOCAZIONE

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato libero e disabitato, come confermato dal Certificato di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarmede in data 03.06.2022(DOCUMENTO "8").

In data 14.06.2022, l'Agenzia delle Entrate di Treviso, comunicava allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso (DOCUMENTO "9").

* * * * *

10. CRITERIO DI STIMA E VALORE COMMERCIALE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards i quali definiscono come valore di mercato (o commerciale) di un bene, *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi apposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18.03.1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante*

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile."

Premesso ciò, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il metodo sintetico-comparativo, assumendo quali dati di raffronto le compravendite immobiliari di fabbricati similari, i valori di beni attualmente in vendita presso agenzie immobiliari nonché le personali conoscenze del mercato locale. I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le necessarie variazioni in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Alla luce dei criteri e valutazioni summenzionate, lo scrivente quantifica il valore unitario 250,00 €/mq.

Comune di Sarmede via Borgo Ranè, civico n. 13

Sezione A - Foglio 3 - M.N. 592 sub 1-2

DESTINAZIONE	SUP. COMM. mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE IMMOBILE €
Residenziale	108,00	250,00	27.000,00

(diconsi Euro ventisettemila/00)

* * * * *

11. VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle finiture, considerato che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, valutato inoltre le circostanze ed i tempi per il decreto di trasferimento, **il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente ridotto del 15% e quantificato in arrotondati Euro 23.000,00** (diconsi Euro ventitremila,00).

dot. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



A tale valore di vendita forzata andrà detratto il costo quantificato al precedente punto "7.1" e definito in complessivi **EURO 3.000,00** (diconsi Euro tremila/00).

* * * * *

CONCLUSIONI

Secondo quanto previsto dalla procedura delle esecuzioni, l'Esperto Stimatore, prima di inoltrare la relazione peritale alle parti, ha eseguito verifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per accertare l'intervento, nei termini e forme prescritte, di altri creditori. Alla data del 02.08.2022, risulta intervenuto solamente il creditore procedente Iquera Italia spa per conto di AMCO-Asset Management Company spa rappresentato dall'avv. Paolo Laghi.

Il perito ha, pertanto, inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, all'Aste 33, in qualità di custode del compendio immobiliare, nonché all'esecutato. Dell'avvenuta spedizione o consegna, ne viene fornita prova allegando le "attestazioni di invio" (DOCUMENTO "10").

Secondo quanto richiesto dall'attuale procedura (PCT), viene inviato telematicamente alla Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari, il presente elaborato che si compone della relazione peritale, con allegato il fascicolo dei documenti e fotografie.

* * * * *

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, fin d'ora ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Cordignano, 16 settembre 2022

L'Esperto Stimatore

- dott. Fabio ing. Zanette -

dott. ing. Fabio Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262

