

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 309/2018

Giudice: dott.ssa Francesca Vortali

Esperto stimatore: dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: **VENTO BANCA S.p.A. (in liquidazione coatta amministrativa)**

(Avv.to Giuliano Pavan del foro di Treviso)

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 01/07/2021 ed ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 17/07/2021.

L'udienza (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita, inizialmente fissata per il giorno 27/01/2022, è stata rinviata al giorno 11/05/2022 con provvedimento in data 06/12/2021. Qualora richiesto, il sottoscritto esperto stimatore, parteciperà alla suddetta udienza al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 1).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- **completezza dei documenti;**
- **operazioni peritali e descrizione catastale;**
- **provenienza del bene;**
- **formalità pregiudizievoli;**
- **divisibilità e suddivisione in lotti;**
- **confini;**

- **descrizione dell'immobile;**
- **autorizzazioni comunali a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **conduzione del bene;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.



Fotopiano

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE CATASTALE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte regolarmente in data 24/11/2021 (alla presenza del sottoscritto tecnico stimatore, di un delegato di ASTE 33 custode dell'immobile e dell'ex coniuge dell'esecutato) ed in data 26/01/2022 (alla presenza del sottoscritto tecnico stimatore, dei geometri Loreta Susin e Giorgio Esposito, nonché del figlio dell'esecutato). Il tutto come riportato nei relativi verbali (allegato n. 2).

Il secondo sopralluogo presso l'immobile è risultato necessario per effettuare un rilievo con adeguata strumentazione topografica ai fini dell'inserimento in mappa del fabbricato mancante, come da autorizzazione del G.E. in data 06/12/2021.

L'immobile, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta identificato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Borso del Grappa, Sez. B, Foglio 10

- Mapp. 240, sub. 7, Categoria A/3, Consistenza 4,5 vani – via Molinetto (quota in esecuzione 1/1);
- Mapp. 240, sub. 6 – via Molinetto (quota in esecuzione 1/2);
- Mapp. 240, sub. 8 – via Molinetto (quota in esecuzione 1/2);
- Mapp. 240, sub. 1, via Molinetto - area urbana (quota in esecuzione 1/4);

Catasto Terreni

Comune di Borso del Grappa, Fg. 22

- Mapp. 1290, Superficie Are 11,27 (quota in esecuzione 1/1);
- Mapp. 1289, Superficie Are 35,31 (quota in esecuzione 1/1);
- Mapp. 1256, Superficie Are 19,60 (quota in esecuzione 1/1).

A seguito delle variazioni intervenute nel corso degli anni, nonché del recente inserimento in mappa del fabbricato mancante, effettuato in data 24/02/2022, gli immobili oggetto di pignoramento, risultano identificati catastalmente come segue:

Gruppo 1 – Quota in esecuzione 1/1 (intero) per il diritto di piena proprietà

Catasto Fabbricati Comune di Borso del Grappa, Sez. B, Foglio 10

- Mapp. 1082, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 209,17 (via Molinetto n. 57) – deriva dalla soppressione del mapp. 240 sub 7;

Catasto Terreni Comune di Borso del Grappa, Foglio 22

- Mapp. 1852, Ente urbano, Superficie Ha 00.11.27 - deriva dalla soppressione del mapp. 1290;
- Mapp. 1289, seminativo arborato, Classe 4, Superficie Ha 00.35.31, R.D. Euro 15,50, R.A. Euro 9,12;
- Mapp. 1654, Ente urbano, Superficie Ha 00.19.06 - deriva dalla soppressione dei mapp.li 1256 e 1255 e dalla variazione dei mapp.li 1655 e 1656;

Gruppo 2 – Quota in esecuzione 1/2 per il diritto di piena proprietà

Catasto Fabbricati Comune di Borso del Grappa, Sez. B, Foglio 10

- Mapp. 1082, sub. 5, BCNC (vano scale) – deriva dalla soppressione del mapp. 240 sub. 11 a sua volta derivante dai mapp.li 240 sub 6 e sub 8 a loro volta soppressi;

Gruppo 3 – Quota in esecuzione 1/4 per il diritto di piena proprietà

Catasto Fabbricati Comune di Borso del Grappa, Sez. B, Foglio 10

- Mapp. 1082, sub. 1, BCNC (area scoperta di 380 mq) – deriva dalla soppressione del mapp. 240 sub. 1.

Si allegano visure e planimetrie catastali aggiornate (allegato n. 3).

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile di cui alla presente perizia, come risulta dalla relazione notarile ai sensi art. 567 c.p.c. Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 27/07/2018, già in atti, è pervenuto all'esecutato in forza al seguente atti:

- atto di compravendita notaio Eugenio Ziliotto di Bassano del Grappa (VI) in data 12/08/1969 rep. 51029, registrato a Bassano del Grappa (VI) il 01/09/1969 al n. 1214 Vol. 144 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 05/09/1969 ai nn. 16011/13899;
- atto di donazione notaio Francesco Imperato di Asolo (TV) in data 20/05/1997 rep. 60595, registrato a Montebelluna (TV) il 06/06/1997 al n. 1441 serie 1V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 06/08/1997 ai nn. 25219/18025;
- atto di permuta notaio Francesco Imperato di Asolo (TV) in data 03/04/2007 rep. 118411, registrato il 18/04/2007 al n. 1801 serie 1T.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 24/07/2018, come risulta dalla relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), già in atti, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 19/11/2003 ai nn. 49396/11168 a favore di "VENETO BANCA S.p.A.r.l." con sede in Montebelluna (TV) per la somma complessiva di € 135.000,00 (capitale € 75.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto notaio Francesco Imperato di Asolo (TV) del 13/11/2003 rep. 99475/26220;
- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 13/08/2007 ai nn. 40629/11244 a favore di "VENETO BANCA S.p.A.r.l." con sede in Montebelluna (TV)

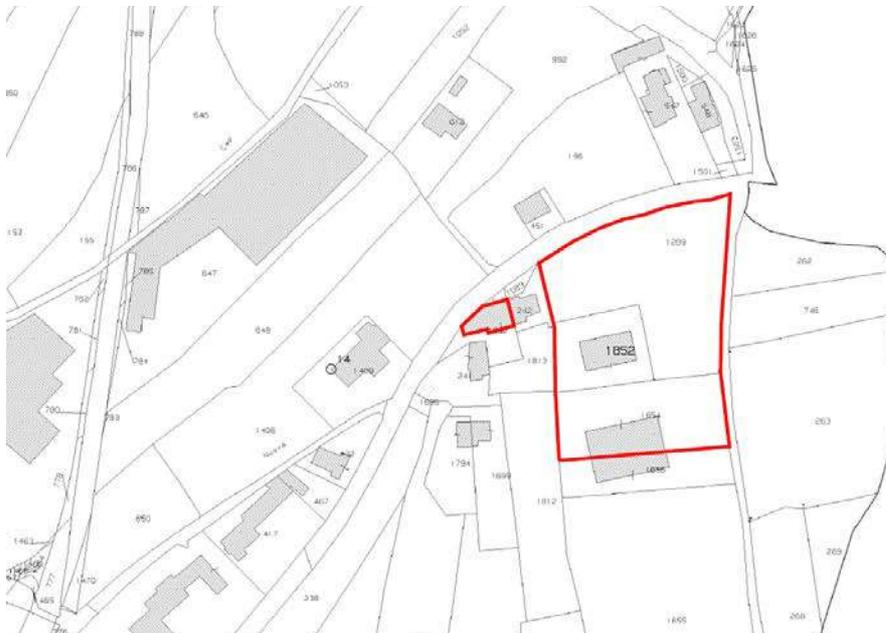
per la somma complessiva di € 444.600,00 (capitale € 247.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto notaio Francesco Imperato di Asolo (TV) del 07/08/2007 rep. 119590/34107;

- pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso in data 31/05/2018 ai nn. 18794/13468, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/05/2018 a favore di “VENETO BANCA S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa” con sede in Montebelluna (TV) – c.f. 00208740266.

DIVISIBILITA’ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L’immobile oggetto della presente relazione è costituito da un’abitazione, da terreni e da due stalle facenti parte di un fondo agricolo. Data l’autonomia e l’indipendenza dell’abitazione rispetto al fondo agricolo ed in accoglimento delle osservazioni pervenute al sottoscritto in data 21/04/2022, si ritiene di suddividere il bene oggetto di stima in due lotti distinti.

CONFINI



L’abitazione è ubicata al piano primo di un fabbricato insistente sul Mapp. 1082, il quale confina:

- a nord e ad ovest con via Molinetto;
- ad est con i Mapp.li 1083, 242 e 1813;

- a sud con i Mapp.li 1813 e 241.

I terreni, individuati catastalmente con i Mapp.li 1654, 1852 e 1289, formano un unico appezzamento che confina:

- a nord con via Molinetto;
- ad ovest con i Mapp.li 242, 1813, 1812;
- a sud con il Mapp. 1656;
- ad est con strada sterrata.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 1

Trattasi dell'abitazione, identificata catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Borso del Grappa, Sez. B, Foglio 10

- Mapp. 1082, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 209,17 (via Molinetto n. 57) – deriva dalla soppressione del mapp. 240 sub 7 (Quota in esecuzione 1/1);
- Mapp. 1082, sub. 5, BCNC (vano scale) – deriva dalla soppressione del mapp. 240 sub. 11 a sua volta derivante dai mapp.li 240 sub 6 e sub 8 a loro volta soppressi (Quota in esecuzione 1/2);
- Mapp. 1082, sub. 1, BCNC (area scoperta di 380 mq) – deriva dalla soppressione del mapp. 240 sub. 1 (Quota in esecuzione 1/4).

L'unità è ubicata al piano primo di un fabbricato al civico n. 57 di via Molinetto in Comune di Borso del Grappa, compreso vano scale indiviso (per la quota di 1/2) e corte esterna comune indivisa (per la quota di 1/4).

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ubicato in Zona Agricola E, regolamentata dall'art. 51 delle N.T.O. del vigente del P.I. del Comune di Borso del Grappa, nonché soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs. 42/2004 (allegato 6).

Al fabbricato si accede da cancello carraio su via Molinetto tramite corte esterna comune ad altre proprietà. L'edificio è di vecchia costruzione ed è stato oggetto di ristrutturazione negli anni '90. Presenta una struttura in muratura portante con solai in laterocemento e copertura in legno. Esternamente il fabbricato non è tinteggiato.

L'abitazione oggetto della presente perizia è ubicata al piano primo, è raggiungibile tramite vano scale comune a due unità, ed è composta come segue: ingresso di 2,20 mq, soggiorno/pranzo di 17,10 mq, cucina di 12,32 mq, disimpegno di 3,00 mq, bagno di 6,40 mq,

camera di 13,23 mq, camera matrimoniale di 21,28 mq.

La superficie calpestabile di pavimento è quindi di 75,53 mq.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento, comprese tramezzature interne e muri perimetrali è, invece, di 110,76 mq.

L'unità presenta pavimentazioni in piastrelle di ceramica, così come pure i rivestimenti di bagni e cucina.

Gli intonaci sono al civile con tinteggiatura a tempera.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuri sempre in legno; le porte interne sono in legno tamburato.

Il vano scale è pavimentato in piastrelle di ceramica ed è protetto da un portoncino blindato.

L'altezza interna dei locali, come rilevata in sede di sopralluogo, è in media di m 2,68 ed è pertanto conforme a quanto previsto dalla normativa vigente.

L'unità è priva di caldaia ed è riscaldata da un caminetto con alimentazione a legna. Per l'acqua calda sanitaria è utilizzato un boiler elettrico ubicato nel bagno.

Nel suo complesso l'unità abitativa presenta finiture di tipo economico, risalenti all'epoca della costruzione e si trova in un mediocre stato di conservazione, mal condotto e non manutentato.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 (data di entrata in vigore del D.Lgs 19/08/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia") e che successivamente a tale data non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Lotto 2

Trattasi di immobile costituito da terreni e stalle facenti parte di un fondo agricolo e contraddistinto catastalmente come segue:

Catasto Terreni - Comune di Borso del Grappa, Foglio 22

- Mapp. 1852, Ente urbano, Superficie Ha 00.11.27 - deriva dalla soppressione del mapp. 1290;

- Mapp. 1289, seminativo arborato, Classe 4, Superficie Ha 00.35.31, R.D. Euro 15,50, R.A. Euro 9,12;
- Mapp. 1654, Ente urbano, Superficie Ha 00.19.06 - deriva dalla soppressione dei mapp.li 1256 e 1255 e dalla variazione dei mapp.li 1655 e 1656.

Il lato nord del fondo è confinante con via Molinetto ed il lato est confina con strada privata sterrata.

La superficie complessiva dei terreni, così come ricavabile dalle visure catastali, è di:

Mapp. 1289	mq	3.531,00
Mapp. 1852	mq	1.127,00
Mapp. 1654	<u>mq</u>	<u>1.906,00</u>
Complessivamente	mq	6.564,00

Sul Mapp. 1852 è presente una stalla di superficie complessiva 252,00 mq ed altezze in gronda di m 5,60 e m 7,40. E' realizzata in muratura di laterizio con coperture a due falde costituite da travi principali in c.a. e sovrastante solaio in laterocemento. Il manto è in coppi.

Sul Mapp. 1654 è presente un'altra stalla di superficie complessiva 379,50 mq ed altezza variabile da m 3,50 a m 4,20. E' aperta su tutti i lati ed è realizzata mediante colonne e travi in acciaio portanti la copertura, anch'essa metallica.

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto Architetto al Comune di Borso del Grappa ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia è emerso quanto segue.

L'immobile risulta realizzato in forza ai seguenti provvedimenti autorizzativi.

Lotto 1

- Concessione edilizia n. 1122 del 09/02/1994 pratica n. 212/992 (ristrutturazione di fabbricato al fine di ricavare tre alloggi) e successive autorizzazione n. 1798 del 17/02/1999 (opere di completamento) e variante del 14/01/2000;
- Certificato di agibilità in data 01/07/2006.

Lotto 2

- Concessione Edilizia n. 775 in data 23/10/1987 prot. N. 3113/84 per la costruzione di un

fabbricato rurale da adibire a stalla, fienile e deposito;

- Concessione Edilizia n. 24 in data 13/05/1988 pratica n. 55/988 (variante in corso d'opera su fabbricato rurale);
- Concessione Edilizia n. 416 in data 02/08/1990 pratica n. 07/990 (variante in corso d'opera alla C.E. n. 775 del 23/10/1987 su fabbricato ad uso stalla);
- Certificato di agibilità in data 09/11/1990;
- Concessione Edilizia n. 251 in data 11/01/1991 pratica n. 110/990 (installazione di un silos per deposito mangimi);
- Concessione edilizia n. 1887 del 03/11/1998 pratica n. 104/995 (costruzione ricovero attrezzi agricoli, silos orizzontale ed ampliamento stalla) e successive varianti in data 11/01/2003 ed in data 09/08/2004.

Durante il sopralluogo, il tecnico stimatore ha effettuato un rilievo fotografico (allegato 4) e metrico, al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie dell'immobile. Per quanto concerne l'abitazione (lotto 1) non sono state rilevate irregolarità, mentre per i corpi di fabbrica ad uso stalla (lotto 2) si sono riscontrate delle difformità che possono essere descritte sinteticamente come segue:

- Presenza di tettoie non autorizzate sui lati sud ed est della stalla ubicata sul mapp. 1852;
- Presenta di una tendostruttura in ampliamento della stalla ubicata sul mapp. 1654.

Si segnala inoltre che la stalla insistente sul mapp. 1654 (ex 1256 oggetto di pignoramento), risulta insistente per una minima parte anche sul mapp. 1656.

Il sottoscritto ritiene che tali difformità possano essere sanate mediante la demolizione delle tettoie e della tendostruttura non autorizzate e attraverso la variazione catastale di accorpamento delle due particelle limitrofe 1654 e 1656 in un unico mappale.

Va inoltre presentata la dichiarazione DOCFA del fabbricato insistente sul mapp. 1852, in quanto unicamente inserito in mappa a cura del sottoscritto ai fini della presente perizia.

Le spese per la sanatoria delle irregolarità riscontrate, così come sopra descritte, vengono quantificate forfetariamente in € 5.000,00.

CONDUZIONE DEL BENE

L'abitazione (lotto 1) è attualmente occupata dall'esecutato, come risulta dal certificato cumulativo (stato di famiglia, residenza e stato civile) rilasciato dal Comune di Borso del Grappa in data 25/10/2021.

I terreni del fondo agricolo hanno un'area complessiva, così come ricavabile dalle visure catastali, di:

Mapp. 1289	mq	3.531,00
Mapp. 1852	mq	1.127,00
Mapp. 1654	<u>mq</u>	<u>1.906,00</u>
Complessivamente	mq	6.564,00

Per il fondo agricolo vengono assunti i seguenti valori unitari:

- valore unitario alla data odierna del fabbricato ad uso stalla insistente sul mapp. 1852, tenendo conto della sua consistenza, del grado di vetustà, dello stato di conservazione e del livello delle finiture: € 150,00 / mq;
- valore unitario alla data odierna del fabbricato ad uso stalla insistente sul mapp. 1654, tenendo conto della sua consistenza, del grado di vetustà, dello stato di conservazione e del livello delle finiture: € 100,00 / mq;
- valore unitario dei terreni agricoli di pertinenza del fondo, tenendo conto della loro ubicazione: € 8,00 / mq.

Il valore del fondo agricolo viene quindi stimato come segue:

Stalla su mapp. 1654	252,00 mq x 150,00 €/mq =	€	37.800,00
Stalla su mapp. 1654	379,50 mq x 100,00 €/mq =	€	37.950,00
Terreni	(6.564,00 - 631,50) mq x 8,00 €/mq =	<u>€</u>	<u>50.548,00</u>
		€	126.298,00

Ai valori sopra riportati vanno imputati gli oneri inerenti le spese per le sanatorie edilizie/catastali, quantificati in € 5.000,00.

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme, alle condizioni attuali in:

€ 126.298,00 - € 5.000,00 = € 121.298,00 arrotondati ad € 121.200,00 (diconsi Euro centoventunmiladuecento/00).

La presente perizia è composta da n. 12 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha trasmesso alle Parti (allegato n. 10) la presente perizia

composta da n. 12 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati, onorandoli di farle pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro il giorno 22/04/2022.

ALLEGATI:

1. Quesito
2. Verbali delle operazioni peritali del 24/11/2021 e del 26/01/2022;
3. Documenti Catastali: Visure, estratto di Mappa, planimetrie, aggiornamento censuario;
4. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi;
5. Documentazione edilizia Comune di Borso del Grappa;
6. Estratti N.T.O e Tav. 1.1 Zonizzazione P.I. Comune di Borso del Grappa;
7. Certificato cumulativo Anagrafe Comune di Borso del Grappa del 25/10/2021;
8. Atti di provenienza immobile (atto di compravendita notaio Eugenio Ziliotto in data 12/08/1969, atto di donazione notaio Francesco in data 20/05/1997, atto di permuta notaio Francesco Imparato in data 03/04/2007);
9. Ispezione ipotecaria dal 01/05/2018 al 05/11/2021;
10. Attestazione invio della perizia di stima alle Parti;
11. Schede sintetiche per la vendita (lotto 1 e lotto 2).

Montebelluna, 04/04/2022

Aggiornamento, 26/04/2022

l'Esperto stimatore

Arch. Ursula Ferrari