

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **334/2020 R.G.E.** promossa da

[REDACTED]  
a mezzo della Procuratrice [REDACTED]

con l'avvocato ALESSANDRO ROMOLI

Contro

[REDACTED]  
G.E. dottoressa FRANCESCA VORTALI

Udienza (art. 569 c.p.c.)

**04 maggio 2022**

Treviso, lì 05 aprile 2022

Esperto stimatore

geom. PIERGIORGIO GREGOLIN



## ELENCO DEI CAPITOLI

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| 1. PREMESSA.....                                   | 3  |
| 2. COMPENDIO IMMOBILIARE.....                      | 3  |
| 3. QUESITO.....                                    | 3  |
| RELAZIONE PERITALE.....                            | 4  |
| 3.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....            | 4  |
| 3.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....                     | 5  |
| 3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI..... | 5  |
| 3.4 SERVITU'.....                                  | 6  |
| 3.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....                 | 6  |
| 3.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....   | 8  |
| 3.7 DATI URBANISTICI e CONFORMITÀ' EDILIZIA.....   | 8  |
| 3.8 CONFORMITA' CATASTALE.....                     | 9  |
| 3.9 RAPPORTO DARE/AVERE CONDOMINIO.....            | 10 |
| 3.10 PRESTAZIONE ENERGETICA.....                   | 10 |
| 3.11 VALUTAZIONE.....                              | 10 |
| 5. TRASMISSIONE DELLA BOZZA.....                   | 11 |
| ELENCO ALLEGATI:.....                              | 12 |



## **1. PREMESSA**

Con Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Repertorio n.4747 del 02 ottobre 2020 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 27 ottobre 2020 ai numeri 34821/23745 veniva pignorato il seguente immobile:

## **2. COMPENDIO IMMOBILIARE**

### **Lotto Unico**

#### **di proprietà dell'Esecutato per l'intero di proprietà (1/1)**

Costituito da un'abitazione di tipo civile posta al piano secondo, parte di un fabbricato condominiale ubicato in Vittorio Veneto, Via Nino Bixio n. 29

## **3. QUESITO**

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, dottoressa Francesca Vortali, in data 15 ottobre 2021 notificata a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) e successivo Verbale di Giuramento inviato in data 19 ottobre 2021 veniva affidato il Quesito di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.

In data 17 febbraio 2022 è stato compiuto il sopralluogo presso gli immobili in oggetto unitamente al custode designato durante il quale sono state effettuate le necessarie misurazioni e verifiche.

Sono stati eseguiti quindi i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Treviso e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto.

Data la vetustà dell'immobile, non è stato possibile reperire alcuna documentazione afferente l'unità in oggetto.

I documenti che sono stati forniti dall'ufficio comunale concernono infatti altre unità immobiliari presenti nello stesso edificio originariamente appartenenti agli stessi proprietari, oltre al vano scala comune anche all'unità in oggetto.



Tale documentazione è risultata comunque utile al fine di esaminare preliminarmente la conformazione dell'edificio e per l'esame dell'accesso comune.

## RELAZIONE PERITALE

### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente è **un'unità immobiliare a destinazione residenziale** posta al piano secondo parte di un fabbricato condominiale composto complessivamente, secondo la documentazione catastale esaminata, da quindici unità residenziali posto in Vittorio Veneto, **Via Nino Bixio n. 29** e così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati:

#### **Comune di Vittorio Veneto, Sezione E, Foglio 12**

- Particella n. **97 sub 14**, Categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, Rendita catastale Euro 137,27, Via Nino Bixio;

E' altresì compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 C.C., tra cui in particolare dell'area di sedime dell'intero fabbricato e dell'area comune antistante l'ingresso censita al mappale n. 573 di mq 48.

Svolte le necessarie verifiche, **si conferma la corrispondenza** fra i dati catastali attuali degli immobili e quanto contenuto nel Verbale di Pignoramento.

L'area coperta e scoperta di cui fa parte l'immobile è altresì identificata al Catasto Terreni in Comune di Vittorio Veneto, Foglio 67, mappale n. 97 Ente Urbano di mq 604.

Confini:

L'edificio condominiale di cui l'abitazione oggetto della presente fa parte confina con Via Nino Bixio, Strada Statale n. 51, particelle n. 367, 587 128 stesso Comune e foglio.



### 3.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto della presente è stato acquistato per l'intero di proprietà dall'Esecutato in virtù dell'Atto di Compravendita rogato dal notaio Giuseppe Coco di Vittorio Veneto repertorio n. 64.540 del 02 agosto 2005, trascritto a Treviso in data 04 agosto 2005 ai numeri 36168/22347.

### 3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. al fascicolo dell'Esecuzione, risultano le seguenti formalità contro afferenti i beni in oggetto:

#### ISCRIZIONI:

1. ISCRIZIONE in data 04 agosto 2005 ai numeri 36169/8630

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 153.000,00 di cui € 85.000,00 di capitale in virtù dell'atto a rogito del notaio Giuseppe Coco di Vittorio Veneto repertorio n. 64541 del 02 agosto 2005 a favore di [REDACTED] con sede a Montebelluna contro l'Esecutato per l'intera proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Annotazione in data 03 maggio 2012 al n. 1635 per surroga del mutuo a seguito dell'atto notarile del notaio Giuseppe Coco repertorio n. 67265 del 26 aprile 2012 trascritto in data 03 maggio 2012 ai numeri 13320/1635 a favore di [REDACTED]

#### TRASCRIZIONI:

2. TRASCRIZIONE in data 27/10/2020 ai numeri 34821/23745

Verbale di pignoramento immobili repertorio n. 4747/2020 del 02 ottobre 2020 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Napoli, contro l'Esecutato per l'intera proprietà del bene oggetto della presente.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono emerse un'ulteriore formalità che si ritengono rilevanti ai fini della presente.



### 3.4 SERVITU'

L'immobile verrà venduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con le servitù attive e passive esistenti.

### 3.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto del presente procedimento è un piccolo alloggio residenziale facente parte di un più ampio fabbricato abitativo realizzato, secondo la schedatura predisposta dal Comune di Vittorio Veneto, ad Inizio Novecento.

L'immobile condominiale è posto nella zona di Ceneda, nei pressi della Strada Statale n. 51 Alemagna a circa un chilometro e mezzo dal centro storico di Vittorio Veneto. La zona a destinazione perlopiù residenziale risulta ben servita per la vicinanza ad una scuola, di un supermercato e di negozi.

Dalla citata schedatura, qui allegata sub 8, si deduce che l'immobile sia stato inizialmente concepito come residenze ad uso dell'ex industria tessile Marinotti, poi Snia Viscosa, con stabilimenti sparsi in tutto il territorio nazionale, con maggiore concentrazione nel settentrione.

Svolta questa preliminare illustrazione storica, che risulta assai limitata per la mancanza di documentazione d'archivio degli uffici comunali, come si appurerà nel capitolo afferente la regolarità edilizia, vengono ora descritte le peculiarità dell'edificio.

L'imponente complesso si sviluppa su tre piani fuori terra, con una parte contenente gli accessi ad alcuni alloggi posti ai piani terra e primo distinti da recinzione che racchiude una porzione di area scoperta che si ripete anche nel retro.

L'ingresso al piano secondo, ove è posto l'alloggio in argomento, avviene dalla porzione destra tramite un ampio vano scale che conduce oltre ad altri alloggi ad un ballatoio esterno costituito da una soletta in cemento sostenuta da mensole in ferro posto nel retro della larghezza di m 1,17.

L'alloggio oggetto della procedura, figurato nella pianta qui allegata sub 9, è composto da due vani principali, il soggiorno – pranzo della superficie di 17,78 mq di altezza pari a m 3,19 m e la camera di 17,52 mq posta ad una quota inferiore di cm 12, oltre all'ingresso



che si affaccia sul citato ballatoio della superficie di 1,80 mq e altezza 2,19 m, un bagno di 3,75 mq, un ripostiglio di mq 5,64 e un disimpegno distributivo di 4,64 mq.

La superficie calpestabile dell'alloggio assomma a **51,13 mq**.

Pavimentazioni: Costituite da ceramica sull'ingresso, sul soggiorno cucina, sul bagno – con rivestimento analogo sulle pareti - e sul distributivo. Nella camera è costituita da parquet in rovere, mentre nel ripostiglio vi è tavolato in larice, che si ritiene sia l'originale della costruzione.

Le pavimentazioni in ceramica sono frutto di un intervento successivo alla costruzione, testimoniato dalle differenze di quota fra i locali come riportato sul grafico e così pervenuto all'odierno esecutato.

Pareti e soffitti: Sono pitturati con prodotti a base di calce su supporto di intonaco, come comunemente usato; si ignora se vi siano stati interventi successivi alla costruzione, ma sicuramente non recenti.

Serramenti: Porte interne in legno tamburato ed impiallacciato con essenze pregiate e trattate con vernici lucide; finestre in legno di larice che si ritiene siano le originarie cui sono stati sostituiti i vetri perché risultano con camera d'aria, ancorchè di modesto spessore e verniciati con prodotti trasparenti. Gli scuri, anch'essi in legno, probabilmente di abete, a due ante e trattati con pitture ad olio di colore verde, si presentano assai degradati e bisognosi di manutenzione. Il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato e vetro, evidente sostituzione dell'originario.

Impianti: Energia elettrica; adduzione d'acqua. Come assunto dall'esecutato in sede di sopralluogo, il riscaldamento era centralizzato, ma attualmente non più in funzione, ancorchè l'alloggio contenga i termosifoni in ghisa, probabilmente originari. L'unità è attualmente riscaldata da una stufa a legna posta nel soggiorno; sono inoltre presenti due caldaie a gas per l'acqua calda sanitaria, collocati uno nel soggiorno e uno nel bagno.

Finiture esterne: Come testimoniano le unite immagini fotografiche, le pareti esterne sono finite con intonaco, di cui si evidenzia il degrado sul prospetto posteriore, mentre in quello prospiciente la pubblica via (Viale Nino Bixio) sono ancora presenti tracce della pittura originaria. Le forometrie sono dotate di stipiti di contorno artificiali, composti da impasti di granulati di marmo e cemento, tipologia caratteristica negli edifici risalenti alla prima metà del secolo scorso.



L'alloggio si presenta con un grado di manutenzione mediocre, anche tenuto conto della vetustà dell'immobile e della mancanza di interventi di manutenzione recenti.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come è possibile desumere dalla tabella allegata, la superficie commerciale dell'unità Immobiliare derivata dall'applicazione dei coefficienti convenzionali assomma a **67,89 mq.**

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE |                  |                  |              |                       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|-----------------------|
| Immobile                             |                  | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie raggugiata |
| Abitazione                           | Locali abitativi |                  | 1,00         | 67,89                 |
|                                      |                  |                  |              |                       |
| SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE        |                  |                  |              | 67,89                 |

### 3.6 LOCAZIONE ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 17 febbraio 2022 l'immobile risultava **occupato dall'esecutato** che ivi vi risiede.

### 3.7 DATI URBANISTICI e CONFORMITÀ' EDILIZIA

Dalle poche notizie storiche che è stato possibile reperire, l'edificio ove ricade l'unità in parola è stato edificato ad inizio Novecento senza il rilascio di un titolo abilitativo. Il Comune di Vittorio Veneto, data comunque la peculiarità dell'edificio quale testimonianza di archeologia industriale di inizio Novecento ha schedato l'immobile con **Scheda n. 2N – 724** dal quale si evince che l'immobile è tutelato con **grado di protezione 3** che comprende tutti quegli edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza e mantengono tuttavia parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.



Sono ammessi gli interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storicamente consolidata.

I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto storico circostante.

Nel caso degli edifici di tipo industriale va tenuto presente che gli elementi architettonici e costruttivi significativi sono spesso costituiti da soluzioni tecnologiche di grande semplicità e realizzati con materiali di scarso pregio (muratura con corsi alternati in mattoni e sasso, in mattoni non stuccati; strutture di solai e coperture in legno, assenza di elementi oscuranti, ecc.). Pertanto in questi casi l'interpretazione della modalità di intervento deve rispettare tali caratteristiche, garantendo la conservazione di elementi architettonici, soluzioni tecniche e materiali tipici di questi opifici.

L'immobile ricade inoltre in **area dichiarata di notevole interesse pubblico** ai sensi art. 136, comma 1 lettera c) del D.Lgs 142/2004 - Zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto.

Poichè non esiste alcuna documentazione progettuale presso il Comune di Vittorio Veneto e l'edificio risulta realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967, l'unità immobiliare può essere ritenuta conforme.

### 3.8 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità residenziale risulta attualmente accatastata in virtù della Denuncia di Variazione del 22 aprile 1987 e presenta lievi difformità interne e la mancata indicazione delle differenti altezze interne presenti, pertanto necessita la



presentazione di una Denuncia di Variazione catastale il cui costo viene qui preventivato in € 300,00.

### 3.9 *RAPPORTO DARE/AVERE CONDOMINIO*

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo, l'edificio non risulta gestito da un amministratore condominiale.

### 3.10 *PRESTAZIONE ENERGETICA*

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito l'Attestato di Certificazione Energetica.

### 3.11 *VALUTAZIONE*

Si fornisce ora la valutazione dell'immobile in oggetto, per la formulazione della quale si è tenuto conto sia dell'esame analitico compiuto, sulla base della sua reale consistenza, del suo stato, dell'ubicazione e della dotazione della zona di servizi e di vie di comunicazione.

Si è tenuto in particolare conto del contesto in cui è ubicato l'immobile, in un edificio che non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione recenti e che presenta un mediocre stato di conservazione anche delle parti comuni.

Si è anche tenuto conto di quanto dettato dalle normative comunali, con la considerazione delle destinazioni ammesse, delle possibilità edificatorie, dei vincoli imposti dalla vigente normativa comunale.

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.

Tenuto conto quindi delle considerazioni sopra svolte, lo scrivente ritiene che il valore dell'immobile sia il seguente:

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Superficie: 67,89 mq x 550,00 €/mq = | € 37.339,50 |
| Spese per regolarizzazione catastale | -€ 300,00   |
| VALORE COMMERCIALE                   | € 37.039,50 |

Al fine di determinare il valore dell'immobile per la vendita forzata, si applicherà al valore dell'immobile un coefficiente riduttivo del



20% in quanto la vendita avverrà senza le normali garanzie di un atto di compravendita, pertanto

€ 37.039,50 x 20% =

- € 7.407,90

VALORE BASE

**€ 29.631,60**  
**arrotondato ad € 29.600,00)** (Euro  
ventinovemilaseicento/00)

## **5. TRASMISSIONE DELLA BOZZA**

Come di prassi, la bozza del presente elaborato è stata inviata in data 17 marzo 2022 al creditore, all'esecutato ed al custode, rispettando i termini fissati per la ricezione di eventuali osservazioni.

Entro il termine stabilito (04 aprile 2022), nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente.

Treviso, lì 05 aprile 2022

L'Esperto stimatore

geom. Piergiorgio Gregolin



## **ELENCO ALLEGATI:**

1. Generalità del proprietario;
2. Allegato fotografico;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Atto notarile di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Schedatura comunale
9. Pianta dello stato di fatto;
10. Risultati verifiche locazioni presso Agenzia delle Entrate e Contratto di locazione;
11. Scheda sintetica ordinanza di vendita;
12. Attestazioni di invio della bozza.

