

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 360/2021 con riunione della R.G.E. 47/2020.

G.E. Dott.ssa Francesca Vortali

Prossima udienza 20.07.2022

promossa

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(con Avv. Alessandro Romoli del Foro di Treviso)

e con intervento di:

██████████ *(con Avv. Mattia Visentin del Foro di Treviso)*

██████████ *(con Avv. Federica Parrozzani del Foro di
Vicenza)*

contro

ESECUTATI

RELAZIONE PERITALE

Conegliano 18 giugno 2022

Il perito

Geom. Roberto Piccin



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 360/2021 promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Cod. Fisc.: 05828330638 con sede in Napoli (NA), Via Santa Brigida 39, con Avvocato Alessandro Romoli del Foro di Treviso e con intervento di:

1 - [REDACTED]
[REDACTED] con Avvocato Mattia Visentin del Foro di Treviso.

2 - [REDACTED]
[REDACTED] con Avvocato Federica Parrozzani del Foro di Vicenza.

Prossima udienza 20.07.2022

RELAZIONE DI STIMA

Delle unità immobiliari site in Comune di Gaiarine, nella frazione di Francenigo in Strada delle Paludi 10, in piena proprietà per 1/2 all'esecutato 1 e in piena proprietà per 1/2 all'esecutato 2.

1.0 - PREMESSE

Che con ordinanza in data 26.01.2022, inviata a mezzo pec, il G.E. Dott.ssa Francesca Vortali nominava quale esperto stimatore, nel procedimento di cui sopra, il sottoscritto geometra Roberto Piccin nato a Conegliano il 30.10.1959, con studio professionale in Conegliano via Immacolata di Lourdes 148/7, Codice Fiscale: PCC RRT 59R30 C957D e iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 1826, che in data 28.01.2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.



Il G.E. con lo stesso provvedimento del 26.01.2022 nominava quale custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato, ASTE 33 S.r.l. di Treviso.

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio per la richiesta della documentazione catastale ed ipotecaria, inoltre ha effettuato ispezioni presso: Ufficio Tecnico del Comune di Gaiarine, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa all'unità immobiliari di proprietà dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il custode, si è controllato, verificato, ripreso con documentazione fotografica e rilievo metrico le unità in perizia, la loro consistenza, qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Sig. Giudice l'effettiva realtà dei beni.

La relazione tecnica di stima è articolata secondo la struttura indicata dalle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso.

1.1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata, la disposizione, composizione e destinazione d'uso dell'unità immobiliare in esecuzione, consistente in un fabbricato residenziale a tre piani fuori terra, da un corpo di fabbrica in stato di rudere di due piani fuori terra adibito a locali di deposito, da un porcile e da area scoperta pertinenziale di mq. 1.194, oltre ad un appezzamento di



terreno contiguo (mapp. 746 del C.T.) di mq. 1.510 come si evince dall'elaborato planimetrico dell'allegato 4, che nella planimetria catastale di cui all'allegato 2, risulta fuso nel mapp. 747, per cui si ritiene opportuno sia richiesto, alla Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, l'allineamento tra mappa e visura, lo scrivente ritiene che non sussistano i presupposti per la divisibilità e che il compendio costituisca un unico lotto.

1.2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

L'unità immobiliare pignorata si trova in Comune di Gaiarine, nella frazione di Francenigo, in Strada delle Paludi al civico 10, con accesso diretto dall'anzidetta strada comunale.

1.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano così censite:

Catasto Fabbricati:

Comune di Gaiarine - Sezione A - Foglio 1

Mappale n. 747 sub. 1, graffato mapp. 748 sub. 1 e sub 2 (Corte esclusiva del Mapp. n. 748 sub. 1 di mq. 46), Strada delle Paludi n. 10, P. T-1-2, Cat. A/3, Cl.2, Vani 8,5 - Sup. Cat. mq. 216 - R.C. € 526,79;

Mappale 747 sub 2, Strada delle Paludi n. 10, P. T-1, Cat. C/2, Classe Unica, mq. 147, Sup. Cat. 156 mq. - R.C. € 326,45;

Mapp. 747 sub 3, Strada delle Paludi n. 10, P. T, Area scoperta di mq. 1.148, B.C.N.C. ai sub. 1 e 2.

Catasto Terreni:

Comune di Gaiarine - Foglio 1

Mappale n. 746 – Seminativo arborato, Classe 4, Ha. 00.15.10 R.D. € 7,80



R.A, € 4,29.

I dati indicati nel pignoramento corrispondendo a quelli attuali e hanno individuato l'immobile del compendio pignorato.

1.4 - CONFINI

L'intero lotto nel quale insiste il fabbricato in esecuzione confina a nord col mappale n. 210, a est con mappali nn. 289 – 276 – 797, a sud con Strada delle Paludi e ad ovest con mappali nn. 803 – 805.

1.5 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico – artistica, alberghieri, di inalienabilità o di divisibilità né diritti demaniali o usi civici. Non si sono riscontrate servitù.

1.6 - DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato in piena proprietà per la quota di 1/2 all'esecutato 1 e in piena proprietà per la quota di 1/2 all'esecutato 2, agli stessi pervenuto in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita in data 15 gennaio 2016 al n. 169 di Repertorio al n. 141 di Raccolta ai rogiti della Dottoressa Silvia Bredariol Notaio in San Biagio di Callalta, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 29 gennaio 2016 al n. 2.881 del R.G. e al n. 2.040 del R.P.

1.7 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai Rogiti della Dottoressa Silvia Bredariol Notaio in San Biagio di Callalta in data 15.01.2016, Rep. n. 170, Racc. n. 142, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 29.01.2016 ai numeri R.G. 2.885 - R.P. 438 a favore di Banca Monte dei



Paschi di Siena Società per Azioni con sede in Siena (SI) e domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) piazza Salimbeni 3, Codice Fiscale 00884060526, per la somma di € 300.000,00 di cui capitale € 150.000,00 contro esecutato 1 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e esecutato 2 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso Codice Fiscale 80027950262 con sede in Treviso (TV) in data 06.12.2018 Rep. n. 3855/2018, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 04.06.2019 ai numeri R.G. 21.138 - R.P. 3.405 a favore di [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] presso Avvocato Bortolotto; per la somma di € 25.000,00 di cui capitale € 21.758,70 contro esecutato 1 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e esecutato 2 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

TRASCRIZIONI:

1. Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso Codice Fiscale 80005620267 in data 09.08.2021 Rep. n. 3.977, trascritto in data 28.09.2021 ai numeri R.G. 38.852 - R.P. 26.821, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Codice Fiscale 05828330638, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro esecutato 1 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e esecutato 2 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

1.8 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto consta in un fabbricato di tipologia rurale, contiguo, a destinazione residenziale edificato probabilmente nel primo ventennio



del 1900, dotato di annessi a deposito e porcile, con area scoperta di mq.

1.194 (mq. 46 rispondenti al m.n. 748 sub. 2 quali corte esclusiva del m.n.

748 sub. 1; ai quali vanno sommati mq. 1.148 corrispondenti al m.n. 747

sub. 3 relativi all'area scoperta comune ai sub. 1 e sub 2 del m.n. 747);

oltre al mappale n. 746 di mq 1.510 a seminativo, che confina a nord con

lo stesso m.n. 747 fondendosi nell'unico lotto. L'edificio è posto nella

periferia della Frazione di Francenigo, a circa 500 metri dal casello di

Sacile Ovest della A28 e a 5 Km. dal municipio di Gaiarine.

Il fabbricato adibito alla residenza è distribuito per la quasi totalità del

sedime su tre livelli (piani terra, primo e secondo) collegati tra loro con

una scala interna, mentre un'appendice, edificata in periodo successivo,

sul retro del fabbricato è ad un solo piano.

- Al piano terra insistono i locali: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio,

cantina, lavanderia – centrale termica e vano scala.

- Al piano primo, corridoio, quattro camere, un bagno ed un terrazzo.

- Al piano secondo, sottotetto.

Le strutture portanti sono costituite da fondazioni in c.a continue,

muratura in mattoni, solai di tipo misto, parte in travi "Varesi" e

sovrastante tavellonato con caldana, in tipo SAP e in legno per la parte

della copertura..

Le finiture interne ed esterne sono con intonaco a civile, serramenti di

tipologia diversa la maggior parte in legno monolastra dotati di oscuri in

legno.

I pavimenti dell'abitazione sono di tipologia diversa secondo l'uso dei

locali, la maggior parte in graniglia di marmo mentre il rivestimento del



bagno è in piastrelle ceramicate tipiche degli anni 1950; di tipologia successiva il rivestimento della cucina. I pavimenti delle camere sono parte in lamparquettes e parte in linoleum; del sottotetto e cantina in calcestruzzo. Tutti i locali sono tinteggiati a civile con l'esclusione del sottotetto che si trova allo stato di grezzo.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con generatore di calore a gas (caldaia Immergas), posto in adeguato locale. Il riscaldamento è distribuito per mezzo di radiatori in acciaio lamellare e integrato con stufe a pellet poste nei corridoi del piano terra e piano primo.

L'impianto elettrico con quadro contenente gli interruttori di protezione è nella norma e di media qualità. La distribuzione delle linee è stata eseguita sotto traccia.

Il corpo di fabbrica a servizio della residenza è distribuito su due livelli (piani terra, primo) allo stato di rudere, come l'altro piccolo volume a porcile – legnaia di un solo piano con altezze minime e trascurabile nella valutazione.

L'unità residenziale nel complesso ha un grado di finitura scadente ed è in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile è costituito dai seguenti locali (numerati come da piante dell'allegato 5: Documenti urbanistici) con relativa superficie utile:

Piano interrato:

Piano terra:

1 – Ingresso	mq.	15,10
2 – Cucina	mq.	10,30



3 – Salotto	mq.	19,18
4 – Corridoio	mq.	6,77
5 – Cantina	mq.	20,59
6 – Lavanderia – Centrale termica	mq.	11,07
7 – Scala	mq.	6,09
<i>Piano primo:</i>		
8 – Corridoio	mq.	8,70
9 – Camera	mq.	8,15
10 – Camera	mq.	19,00
11 – Bagno	mq.	4,39
12 – Camera	mq.	19,29
13 – Camera	mq.	13,47
<i>Piano secondo:</i>		
14 – Sottotetto	mq.	79,35
<i>Totale superfici interne nette complessive</i>	<i>mq.</i>	<i>241,45</i>
Il fabbricato pertinenziale dell'abitazione di cui al mappale 747 sub. 2 allo stato di rudere è costituito dai seguenti locali con superficie utile:		
<i>Piano terra:</i>		
- Deposito	mq.	23,67
- Ripostiglio	mq.	15,76
- Deposito	mq.	26,75
<i>Piano primo:</i>		
- Magazzino	mq.	41,02
- Magazzino	mq.	27,96
<i>Totale superfici interne nette complessive circa</i>	<i>mq.</i>	<i>135,16</i>



superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente dettaglio (superficie omogeneizzata) misura complessivamente mq. 264,21.

La superficie dell'immobile a servizio della residenza allo stato di rudere, misurata secondo il criterio SIN (Superficie Interna Netta) misura complessivamente mq. 135,16. La superficie commerciale dell'immobile, misura complessivamente mq. 154,58.

Dalla ricerca eseguita, si è rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, che rientra nella classe energetica G con costi di gestione energetica molto alti, indice di una pessima qualità energetica.

1.9 - RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO EDILIZIE.

L'unità edilizia insiste nel Piano degli Interventi del Comune di Gaiarine, in Ambito Agricolo, regolamentato dall'art. 23 delle N.T.O.. Le zone agricole sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, produttiva, ambientale e paesaggistica.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione.

Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc. con il ricavo di non più di due unità immobiliari.



Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Gaiarine, non è stata reperita nessuna documentazione.

Si è riscontrata una minima difformità tra le planimetrie catastali e lo strato dei luoghi, relativamente ad un foro finestra.

1.10 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è occupata dagli esecutati.

1.11 - SITUAZIONE DI CONDOMINIO

Non sussiste vincolo di condominio in quanto trattasi di abitazione unifamiliare.

1.12 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nell'affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare, si ritiene sia il metodo del confronto di mercato. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili simili riscontrati nell'ambito territoriale e da un calcolo tecnico numerico. Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile (coefficienti di merito) quali: consistenza commerciale, pertinenze, ubicazione, destinazione urbanistica dell'area scoperta, contesto urbano, epoca della costruzione, qualità dei materiali impiegati nelle finiture interne ed esterne, dotazione di impianti tecnologici, tipologia e funzionalità del fabbricato, spazi e distribuzione interni, caratteristica architettonica, stato conservativo, livello manutentivo, nonché degli attuali costi di costruzione e dell'esistenza in zona dei servizi primari e di attività commerciali.



In virtù delle indagini operate è risultato che il mercato e dei beni comparabili, per conoscenza professionale del mercato, interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici, comparazione con la banca dati delle quotazioni immobiliari e l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, immobili in recenti esecuzioni, considerata altresì la vetustà del fabbricato si determina un prezzo a mq. di superficie commerciale come sottoindicato.

LOTTO UNICO

Superficie commerciale:

Piano terra, primo e secondo di unità residenziale

mq. 264,21 x € 550,00 = € 145.315,50

Piano terra e primo di fabbricato a servizio della residenza

mq. 154,58 x € 110,00 = € 17.003,80

Mappale n. 746 area agricola

mq. 1.510,00 x € 10,00 = € 15.100,00

Sommano = € 177.419,30

1.13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2.922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno **sconto del 30% pari ad € 53.225,79.**



Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata

(€ 177.419,30- € 53.225,79= € 124.193,51) la somma di € 124.000,00

(Centoventiquattromils/00) per arrotondamento.

1.14 - ELENCO ALLEGATI

1 *Titolo di provenienza.*

2 *Estratto di mappa*

3 *Estratto di Piano degli Interventi ed estratto N.T.O.*

4 *Visura catastale, elaborato planimetrico e planimetrie catastali.*

5 *Rilievo metrico*

6 *Visure ipotecarie: iscrizioni e trascrizioni*

7 *Documentazione fotografica*

Conegliano, 18 giugno 2019

Il perito Roberto Piccin

