

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 287/2021**

**G. E. Dott. BIANCO LEONARDO**

(prossima udienza in data 01/02/2023)

promossa da

**IFIS NPL SERVICING SPA**

**(per AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)**

### **RELAZIONE DEL CONSULENTE**

Il sottoscritto Per. Ind. edile MAURIZIO TONON, con studio in Vittorio Veneto, Via Divisione Nino Nanetti n°4, libero professionista, iscritto al n° 376 del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa FRANCESCA VORTALI in data 05/04/2022, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nella presente esecuzione.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 07/04/2022.

### **ESECUZIONE DELL'INCARICO**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, e la planimetria catastale;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Studio Notarile dott. Gianluca Forte per richiedere copia dell'atto di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa nonché gli estratti della documentazione di pianificazione urbanistica;

Previo accordo con il custode nominato, IVG Treviso, ed unitamente ad un funzionario



dello stesso, in data 11 luglio 2022 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

A seguito degli accertamenti documentali e del sopralluogo, sono emerse problematiche che hanno richiesto la redazione di un Tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale e la redazione di una nuova planimetria. Lo scrivente, pertanto, previa autorizzazione del Giudice, vi ha provveduto ed a tal fine ha effettuato un ulteriore sopralluogo in data 25 ottobre 2022.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella relazione notarile sostitutiva.

Per una completa identificazione dei beni tale documentazione è stata integrata dallo scrivente con le visure catastali aggiornate, con la mappa attuale e con la planimetria dell'unità immobiliare. Detta documentazione viene ulteriormente integrata con le nuove denunce di variazione, redatte dallo scrivente al fine di porre rimedio ad alcune incongruenze.

Come da quesito/chiarimenti all'esperto, si allega copia del titolo di provenienza consistente nell'atto di acquisto da parte degli odierni esecutati, rep. 181.064 del 04.09.2006 Notaio dott. Gianluca Forte.

#### **DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI**

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Quanto alla eventuale formazione di lotti va detto che trattasi di un'abitazione di modeste dimensioni, non comodamente frazionabile.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Fabbricato d'abitazione unifamiliare con scoperto pertinenziale, nel comune di Vittorio Veneto, via Alfieri, 13, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

**A) Comune di VITTORIO VENETO catasto dei fabbricati – Sezione E - Foglio 6  
Mapp. 98 Sub. 1 via Alfieri,13 p. T-1 Cat. A/4 cl. 1 vani 8 R.C. € 230,13**

Il tutto corrispondente all'intera consistenza del mappale 98 del catasto terreni al foglio 61 Ente Urbano di mq. 92. Detto mappale è stato interessato da un aggiornamento per adeguamento in mappa delle dimensioni del fabbricato, mediante denuncia Tipo Mappale prot. TV0129922 del 14.11.2022.

La planimetria catastale dell'unità al mappale 98 sub. 1 è allegata alla denuncia di



variazione depositata al catasto in data 06/12/2022 al prot. TV0139495 ed è conforme allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi catastali degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi; essi differiscono rispetto a quelli attuali solo in conseguenza della variazione redatta dallo scrivente in occasione della presente relazione peritale.

Nei dati catastali antecedenti la variazione dello scrivente, la descrizione della toponomastica colloca l'immobile in via Antonio Correr 20. Si trattava con ogni probabilità di una antica toponomastica cittadina, ora variata. L'immobile in effetti si trova nell'attuale via Alfieri al civico n° 13. Si evidenzia che la non corrispondenza della toponomastica nei dati catastali è situazione tutt'altro che infrequente, conseguente a variazioni nella stessa operate dai comuni e conseguenza del mancato collegamento delle rispettive banche dati.

**confini:**

Il mappale 98 è confinante da Nord in senso orario, con mappale 96,99, strada Comunale e mappale 95.

**accesso:**

L'accesso agli immobili avviene da strada comunale via Alfieri, attraverso un sottoportico nel mappale 93, soggetto a servitù di fatto, ed attraverso la corte comune mappale 95, posta a servizio dell'immobile in oggetto e di altri immobili del piccolo agglomerato storico di cui fa parte.

**PROPRIETÀ**

Il bene immobile risulta in piena proprietà degli esecutati 1 e 2 per la quota di ½ indiviso ciascuno.

**PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza di Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso in data 14.09.2006 rep. 181064, trascritto a Treviso in data 12.09.2006 ai numeri 45758/26183.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile.

Lo scrivente in data 12.04.2022 ha effettuato una consultazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando che non ci sono variazioni rispetto a quanto risultante dalla suddetta certificazione.



## Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

### Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
09.07.21	28418	19521	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli c.f. 05828330638	intera proprietà

### Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
12.09.06	45759	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo	VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI c.f. 00208740266 con sede in MONTEBELLUNA (TV)	261.000,00	Intera proprietà
	11687			145.000,00	
20.11.18	41209	IPOTECA DELLA RISCOSSIONE ruolo e avviso di addebito esecutivo	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE c.f. 13756881002 con sede in ROMA	55.105,08	½ proprietà Esecutato 1
	7084			27.552,54	

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione. Il terreno, infatti, ha una superficie inferiore a 5000 mq. ed è pertinenza ad un edificio censito al catasto fabbricati (ultimo periodo del comma 2, art. 30 D.P.R. 380/01).

Si allega estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e delle relative Norme Tecniche, che ricomprende l'immobile nella Z.T.O. A "Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale ed ambientale", come descritte all'art. 27 delle relative N.T.A.

Si allega, altresì, estratto della tavola dei vincoli dalla quale si evince che gli immobili in argomento non sono soggetti ad alcuno di essi.

### **CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)**

Presso gli archivi del Comune di Vittorio Veneto non è stata reperita alcuna documentazione progettuale e nel titolo di provenienza vi è solamente l'indicazione che lo stesso è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

Non ci sono elementi per poter datare con certezza l'immobile ed il suo ampliamento e, conseguentemente, per poterne dichiarare la sua legittimità o meno. L'unica certezza riguarda il fatto che esso risulta rappresentato nella sua attuale consistenza già nella planimetria catastale del 1961.



Rispetto a quanto rappresentato in tale planimetria catastale c'è una sola difformità riguardante l'installazione di una vetrata in alluminio anodizzato e di un tamponamento murario con finestra, a chiusura della loggia al pianterreno.

Secondo le norme tecniche del comune di Vittorio Veneto, tale loggia costituisce già un volume urbanistico per cui la sua chiusura con vetrata non si configura come ampliamento. Si tratterebbe, pertanto, di opera illegittima ma sanabile con sanatoria ordinaria. Lo scrivente, tuttavia, ritiene più opportuno, in quanto più conveniente, prevedere la rimozione di tali elementi.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di fabbricato d'abitazione diviso terra-cielo con piccolo scoperto pertinenziale, collocato in testa ad un piccolo agglomerato storico situato a Sud-Ovest della località Ceneda del comune di Vittorio Veneto. Vi si accede da via Alfieri, attraverso un sottoportico che immette nella corte comune dell'agglomerato.

L'immobile si sviluppa su una pianta ad "L" a due piani fuori terra ed è costituito da due corpi di fabbrica risalenti ad epoche di costruzione differenti.

Il corpo originario presenta strutture verticali in muratura di pietra, finiture con intonaco a civile sul lato nord e grezzo sui restanti lati, solai e tetto in legno, copertura a capanna con manto in coppi tradizionali, serramenti con scuretti di legno, alcuni dei quali dotati di ulteriore finestra in alluminio. Le murature portanti presentano uno spessore di 40 cm lungo tutto il perimetro ad eccezione di quelle del lato Nord, più esili, con spessore di appena 17 cm al piano terra e 15 cm al piano primo. Al piano terra sono stati rilevati spessori leggermente maggiori derivati dalla presenza di contropareti o semplici pannellature in legno, alcune con funzione coibente altre con la sola funzione di regolarizzare la superficie.

In aderenza al lato Nord del corpo di fabbrica originario è stato realizzato un ampliamento al fine di ricavare un bagno al piano primo, con pilastrature di sostegno al piano terra a formare una loggia. Tale loggia in tempi recenti è stata chiusa da tamponamento con finestra sul lato ovest e da serramenti in alluminio e vetro sul lato Nord.

Le strutture di tale ampliamento sono miste in cemento armato e muratura, solai in latero-cemento, copertura piana con guaina, finiture con intonaco a civile e serramenti in legno e alluminio.

L'edificio, sul lato Nord, risulta in parziale aderenza ad altra unità, e prospetta a Nord e ad Ovest sulla corte comune, ad Est su area verde di altra ditta, e a Sud su un'antica stradina Comunale ora in disuso.



L'unità è composta, al piano terra, da un ingresso/pranzo, una camera matrimoniale, un soggiorno comunicante al vano scale, un ripostiglio sottoscala ed una cucina con accesso diretto anche dallo scoperto pertinenziale, ed al piano primo da due camere matrimoniali, due disimpegno, un bagno ed una stanza/ripostiglio; il tutto si sviluppa per una superficie utile calpestabile pari a circa 110 mq. ed una superficie lorda pari a circa 145 mq.

Completa l'unità una loggia esterna avente superficie pari a circa 9 mq.

Le altezze utili interne sono ridotte e variano da 2,34 a 2,42 ml. in entrambi i piani: tali differenze sono riconducibili a controsoffittature applicate nei locali ricadenti nel fabbricato più antico.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo economico in discreto stato conservativo; nello specifico si rilevano pavimento alla veneziana nei locali del piano terra, ad eccezione del ripostiglio e della cucina pavimentati con piastrelle in ceramica, ed in moquette e pvc nei locali al piano primo, ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica. Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, ed in parte rivestite con carta da parati; i serramenti sono in legno con vetro semplice, muniti di zanzariere.

La scala che collega i piani è in legno.

L'unità è priva di un vero e proprio impianto di riscaldamento ed è riscaldata mediante radiatori tubolari elettrici installati nelle pareti e collegati alle prese elettriche presenti nelle varie stanze; l'impianto idrico e quello elettrico sono minimali e vetusti.

#### Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio/alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

#### **STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI**

Alla data del sopralluogo l'immobile in questione è risultato occupato, senza titolo, da parte del "detentore 1" (si veda l'allegato 1 – elenco ed estremi dei soggetti della procedura), subentrato agli esecutati, come lo stesso dichiara, per rapporti di amicizia.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche all'Agenzia delle Entrate per



reperire eventuali contratti di locazione registrati, ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

#### consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché  $\frac{1}{2}$  delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

#### superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nel modo che segue.

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
abitazione piano terra e primo	mq.	145,00	x	1,00	= mq.	145,00
loggia	mq.	9,00	x	0,50	= mq.	4.50
scoperto pertinenziale esclusivo	mq.	14,00	x	0,25	= mq.	3.50
			<b>sommano mq.</b>			<b>153,00</b>

La superficie principale è rappresentata dai vani ed accessori diretti dell'abitazione che, pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Alle pertinenze ed accessori vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale.

#### Determinazione valore di mercato

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato d'abitazione unifamiliare diviso



terra-cielo, con scoperto pertinenziale, facente parte di un agglomerato storico della località Ceneda del comune di Vittorio Veneto, in via Alfieri, 13.

Si tratta di immobili che appartengono ad un segmento di mercato ben riconoscibile in zona, tanto che risulta appropriato utilizzare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione mediante confronto con unità immobiliari consimili (comparabili) delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni.

I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente.

L'abitazione è di antica costruzione, palesemente non oggetto di interventi di manutenzione importanti se non quelli ordinari di mera conservazione. Le strutture, sono di antica fattura e gli impianti sono obsoleti e fatiscenti; nulla a che vedere, né con gli attuali standard qualitativi né tantomeno con le normative.

Ancorché l'immobile si possa ancora prestare ad un suo utilizzo senza necessità di interventi pesanti, va detto lo standard qualitativo che lo stesso può offrire è alquanto scadente e che una sua ristrutturazione totale sarebbe auspicabile.

La zona ed il contesto nel quale l'immobile è inserito, al contrario, è ben apprezzata. Il suo clima, l'assenza di traffico frenetico e l'abbondante verde, garantiscono una buona qualità di vita. Non è un caso che nella località di Ceneda via abbia instaurato la propria residenza anche il Vescovo di Vittorio Veneto, nell'antico castello di San Martino.

Le indagini di mercato portano a ritenere congruo per tale immobile un valore unitario pari a 470,00 €/mq. di superficie commerciale.

Come riferito nella sezione relativa alla conformità urbanistica, la loggia al pianterreno è stata chiusa da un tamponamento murario e da serramenti in alluminio, in assenza di titolo abilitativo. Astrattamente tali opere sarebbero sanabili, tuttavia, il costo per la sanatoria e per le eventuali opere di miglioramento estetico che il comune potrebbe imporre per un edificio in centro storico, non sarebbe economicamente giustificabile. Lo scrivente ritiene opportuno prevederne la demolizione con rimessa in pristino, il tutto effettuabile con una spesa onnicomprensiva di 900,00 €.

#### Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica



secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue.

#### Valutazione

descrizione	superficie commerciale		prezzo unitario		Valore	
	mq.		x €		= €	
Abitazione con scoperto pertinenziale	153,00		470,00		€	71.910,00
a dedurre demolizione/rimozione tamponamenti e serramenti della loggia					€	- 900,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>					€	<b>71.010,00</b>

#### valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata** = € 71.010,00 – 20% = arrotondati € **57.000,00** (cinquantasettemila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 30 dicembre 2022

Il Consulente esperto stimatore  
Per. Ind. edile MAURIZIO TONON  
(documento con firma digitale)

#### **Documentazione allegata:**

1. Elenco ed estremi dei soggetti della procedura
2. Scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
3. Documentazione fotografica;
4. Elaborato grafico;
5. Visure catastali;
6. Estratto di mappa;
7. Tipo mappale;
8. Planimetrie catastali;
9. Ispezioni ipotecarie;
10. Titolo di provenienza;
11. Estratto Documentazione Pianificazione Territoriale;
12. Documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
13. Richiesta e risposta Agenzia Entrate

