

# *TRIBUNALE DI TREVISO*

## *ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 316/2022*

*promossa da:*

"AMCO - Asset Management Company S.p.A."  
rappresentata dall'avv. Enzo GRELLI

## ***ELABORATO PERITALE***

*Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo Bianco*

*data nomina perito: 27/05/2023*

*data accettazione incarico e giuramento: 29/05/2023*

*perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO*

*data della prossima udienza: 24/01/2024*

*Oderzo, 21/12/2023*

*Il perito stimatore  
dott. ing. Augusto Moro*



TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 316/2022

promossa da:

" AMCO - Asset Management Company S.p.A."  
rappresentata dall' avv. Enzo GRELLI

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO  
data nomina perito: 27/05/2023

data accettazione incarico e giuramento: 29/05/2023  
perito stimatore: dott. ing. Augusto Moro  
data della prossima udienza: 24/01/2024

## ELABORATO PERITALE

### 01. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità rispettando i tempi assegnati dal G.E.

Il sopralluogo è stato svolto in data 12 luglio 2023 alla presenza del custode giudiziario, dell'esecutato e di una collaboratrice dello scrivente.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, costituito da una porzione di casa a schiera di 4 unità, con relativa area scoperta, si ritiene che il bene oggetto di stima costituisca un lotto unico.

## LOTTO UNICO

### 1.0 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

*Comune:* Motta di Livenza (TV) - fraz. Villanova

*Indirizzo:* via Madre Teresa di Calcutta n. 21

*Accessibilità:* da via Madre Teresa di Calcutta

### 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Motta di Livenza (TV) – F770

Catasto Fabbricati - sez. C - Foglio 4

m.n. 497 sub 15 - cat. A/2 – cl. 2 – piano T,1 – consistenza 5 vani – sup. catastale 124 m<sup>2</sup> - (totale escluse aree scoperte 106 m<sup>2</sup>) - rendita € 400,25;

si precisa che la particella 497, sub 15 deriva dalle particelle originarie 497 sub 3-4 graffati.

Al Catasto Terreni, l'unità immobiliare sopra descritta appartiene al fabbricato eretto sul mappale n. 497 del foglio n. 31 di 1117 m<sup>2</sup>.

### 1.2 CONFINI DEL LOTTO

al Catasto Terreni,

l'area su cui insiste il fabbricato, identificata dal mappale n. 497, del foglio 31, confina, procedendo in senso orario da nord, con i mm. nn. 481, 442, 649, 603 e via pubblica (m.n. 493);

Al Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare confina, procedendo in senso orario da nord, con il m.n. 497 sub 14, sub 13, m.n. 469, m.n. 497 sub 12, sub 11 e via pubblica.

### 1.3 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di compravendita, del giorno 26/05/2005 all'art. 3, viene riportato quanto segue:

*"La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui il descritto immobile attualmente si trova, a corpo con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a norma di legge e per destinazione".*



**1.4 DITTA INTESTATARIA**

Soggetto n. 1,  
per la quota totale della piena proprietà.

**1.5 TITOLO DI PROVENIENZA**

Atto di compravendita stipulato in data 26/05/2005 di rep. n. 56924, raccolta n. 21944, del notaio Francesco Candido BARAVELLI di Treviso, trascritto a Treviso in data 03/06/2005 ai nn. 23705/15206.

**1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI**

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato notarile del 15/12/2022, con l'integrazione del 13/06/2023 del notaio Giulia BARBAGALLO di Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, aggiornato al giorno 16/11/2022.

Si precisa che l'integrazione del 13/06/2023 è stata richiesta dal sottoscritto per delle inesattezze contenute nel primo certificato.

*Trascrizione:*

- 1) trascrizione in data 16/11/2022 ai nn. 45425/31462

verbale di pignoramento immobili del 05/08/2022 di rep. 4764/2022 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, a favore di "AMCO-asset Management Company S.p.A." con sede in Napoli, codice fiscale 05828330638, a carico del soggetto n. 1 per la quota totale della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Motta di Livenza, sez. C, foglio 4, m.n. 497 - sub. 15;

*Iscrizione:*

- 2) iscrizione in data 03/06/2005 ai nn. 23706/5525

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 26/05/2005 di rep. 56925/21945 del notaio Francesco Candido BARAVELLI di TREVISO, a garanzia di un capitale di € 145.000,00, per una somma complessiva di € 290.000,00, a favore di "BANCA ANTONVENETA S.p.A.", codice fiscale 02691680280, con sede in Padova, domicilio ipotecario eletto in via Roma, 2 - Cessalto (TV), a carico del soggetto n. 1 per la quota totale (1/1) della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Motta di Livenza, sez. C, foglio 4, m.n. 497 - sub. 3-4 graffati (attualmente sub. 15);

- 3) iscrizione in data 18/05/2007 ai nn. 23865/6461

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 15/05/2007 di rep. 84457/23709 del notaio Pietro PELLIZZARI di TREVISO, a garanzia di un capitale di € 225.000,00, per una somma complessiva di € 450.000,00, a favore di "BANCA ANTONVENETA S.p.A." con sede in Padova, codice fiscale 02691680280, a carico del soggetto n. 1 per la quota totale (1/1) della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Motta di Livenza, sez. C, foglio 4, m.n. 497 - sub. 15;

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 16/11/2022 fino alla data del 21/12/2023, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

**1.7 DESCRIZIONE LOTTO**

Il lotto è costituito da una porzione di casa a schiera di 4 unità, con relativa area scoperta.

L'intera area sulla quale insiste il gruppo di edifici, ha superficie catastale di 1117 m<sup>2</sup>; la porzione di edificio, interessata dalla presente perizia ha una corte esclusiva di 165 m<sup>2</sup> catastali.

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 2002/069 del 05/03/2003 per la "costruzione di n. 3 case a schiera e recinzione", e variante, con Concessione Edilizia n. 2002/069/02 del 13/6/2003 per la costruzione di "edifici monofamiliari a schiera"; è stato dichiarato agibile in data 03/10/2006.

L'area su cui sorge il fabbricato è compresa nel piano di lottizzazione convenzionato con atto del 22/5/2001, rep. n. 5098 del vicesegretario comunale del Comune di Motta di Livenza, trascritto il 20/6/2001 a Treviso ai nn. 24396/17385.

È situato nella frazione di Villanova, a poco meno di 5 chilometri dal centro del capoluogo Motta di Livenza, a circa 10 chilometri dal casello autostradale di San Stino di Livenza, dell'autostrada A4 Venezia-Trieste.

L'accesso al lotto avviene direttamente da via Madre Teresa di Calcutta, attraverso un accesso pedonale ed uno



carraio, entrambi eseguiti in acciaio verniciato; il cancello carraio è scorrevole, motorizzato - ma non funzionante - e leggermente arretrato rispetto alla recinzione.

Su entrambi i lati della strada di lottizzazione, strada comunale urbana con modesto traffico, c'è un marciapiede pavimentato con masselli autobloccanti in calcestruzzo; sul lato opposto, c'è una vicina area di parcheggio pubblico a servizio della zona.

L'area esterna è parte pavimentata con piastrelle, parte è tenuta a prato incolto. E' recintata verso strada, parzialmente sul lato sud, con un muretto in calcestruzzo, negli altri lati, con muretto in calcestruzzo e rete metallica plastificata superiore.

Il fabbricato è dotato dei seguenti ambienti:

al piano terra, un ampio locale adibito a cucina-soggiorno e un bagno-lavanderia; all'esterno c'è una loggia d'ingresso ed un portico passante.

Tramite una scala parzialmente a vista, si accede al piano primo con i seguenti locali: guardaroba, locale adibito a camera, camera matrimoniale, bagno e corridoio di disimpegno. Allo stesso piano ci sono 2 terrazze.

La pavimentazione del piano terra è in piastrelle ceramiche, la scala ed i pavimenti del piano primo sono rivestiti in legno, con l'eccezione del bagno, pavimentato in piastrelle ceramiche. La terrazza esposta a ovest è pavimentata in piastrelle ceramiche, l'altra piccola terrazza, esposta a est, è pavimentata in marmo; il parapetto della terrazza ovest è parte in muratura con copertina in marmo, parte in muratura e acciaio zincato; quello della terrazza est è in acciaio zincato. I davanzali e le soglie sono in marmo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con effetto marmorino, compreso il soffitto del piano terra, esclusi i bagni; il soffitto del primo piano è inclinato con travi e tavolato a vista.

Si segnala che alcune pareti del piano terra, in prossimità del pavimento, presentano delle problematiche dovute all'umidità di risalita con sfarinamento dell'intonaco.

La struttura del fabbricato è costituita da muratura portante in laterizio, con finitura esterna del tipo "graffiato", isolata internamente al piano terra, con una contro-parete in foratine; al piano primo la muratura è stata isolata con un cappotto di 4 cm di spessore. I solai orizzontali sono in latero-cemento e la copertura è in legno.

Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica, all'acquedotto, alla linea telefonica, alla fognatura nera e alla rete di raccolta delle acque meteoriche.

I serramenti sono in legno con vetrocamera, dotati di scuri sempre in legno e di zanzariere. Le finestre hanno apertura ad anta/ribalta, mentre le porte solo ad anta. Il portoncino d'ingresso è rivestito in legno ed è dotato di spioncino. I pluviali, le grondaie e le lattonerie sono in rame.

L'impianto per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria funziona con una caldaia, alloggiata in una nicchia esterna; il combustibile è gas G.P.L., con bombolone interrato nell'area scoperta; i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni a pannelli piatti verticali in acciaio, orizzontali nei bagni. Il bagno del piano primo è dotato di vasca con idromassaggio. C'è un impianto di condizionamento a "split" con due unità interne termoventilanti a parete, posizionate, al piano terra, nel soggiorno, e al piano primo, nella camera matrimoniale; le unità esterne motocondensanti sono posizionate nella parete sud. Secondo quanto riferito dal proprietario, l'unità al piano primo non è funzionante. L'edificio non è dotato di un impianto di antifurto.

Si precisa che il bombolone che contiene il gas G.P.L. è stato fornito in comodato d'uso dalla ditta Digas, con contratto stipulato - con la società ENI S.p.A. - in data 1/8/2005 e l'ultima fornitura è del 14/11/2017. Alla data del 26/7/2023, tale fornitura non risulta pagata. Contattato dal sottoscritto lo studio legale della ditta Digas, mi ha comunicato che hanno emesso nei confronti del soggetto esecutato un decreto ingiuntivo a fronte del credito vantato.

## 1.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile adibito ad abitazione, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto anteriormente al giorno 08/10/2005 e che, successivamente a tale data, non sono state reperite certificazioni energetiche dello stesso.

Considerati, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia di impianto per la produzione del calore e per la produzione dell'acqua calda sanitaria, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

## 1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ

Attualmente, secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) e il Piano degli Interventi (PI), il lotto appartiene alla:



- Z.T.O. C2 (Zona Territoriale Omogenea C - zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi – elaborato tav. 2.4 P.I. - classificazione del Territorio), disciplinata dall'art. 49 delle Norme Tecniche Operative (NTO); si precisa che nella tavola 2.4 P.I. è riportato erroneamente l'art. 48.
- Fascia di rispetto - "corsi d'acqua" ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, disciplinata dall'art. 7 delle Norme Tecniche Operative (NTO);

Inoltre, secondo l'attuale P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21/12/2021, il lotto ricade in:

- Zona P1 - "pericolosità idraulica moderata", disciplinata dalle NTO del PGRA;
- Zona R1 - "rischio idraulico moderato", disciplinata dalle NTO del PGRA.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata trovata la seguente documentazione:

- 1) Concessione Edilizia n. 2002/069 del 05/03/2003 per la "costruzione di n. 3 case a schiera e recinzione";
- 2) Concessione Edilizia n. 2002/069/2 del 13/06/2003 per la "costruzione di 4 case a schiera - variante alla C.E. 2002/069 del 05/03/2003";
- 3) Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. DA/2002/069/3 del 07/09/2004 con prot. n. 14879, per variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 2002/069/2 del 13/06/2003;
- 4) Certificato di agibilità n. 2002/069/2 del 03/10/2006.

In occasione dell'accesso agli atti richiesti dal sottoscritto, il responsabile del settore tecnico del Comune ha rilasciato una dichiarazione riguardante lo stato legittimo degli immobili, ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità riguardo alla conformità urbanistico-edilizia:

- *modifiche interne* al piano terra, per la non realizzazione di un muretto divisorio nel locale pranzo-soggiorno e l'ampliamento del bagno-lavanderia, al piano primo lievi modifiche per lo spostamento di alcune pareti, realizzazione del parapetto della scala al posto del muro a tutta altezza e, per la diversa tipologia dell'isolamento, effettuato con cappotto esterno;
- *modifiche esterne* per spostamenti di fori, per una maggior dimensione della terrazza ovest e leggero spostamento della terrazza est.
- *casetta per ricovero attrezzi* con struttura in legno, collocata a ridosso del confine nord, nell'area esterna est.

#### *Conformità urbanistico-edilizia*

Si precisa che il locale centrale al piano primo, adibito a camera, non ha le caratteristiche igienico-sanitarie necessarie.

Riguardo alla conformità urbanistico-edilizia, le modifiche interne ed esterne dei parametri edilizi sono contenute entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo e, ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i., non costituiscono violazione edilizia se contenute entro questo limite.

La casetta in legno dev'essere rimossa; non rispetta quanto riportato nel Regolamento edilizio, all'art. 3, dove si legge:

"... b) Casette in legno

*Strutture pertinenziali di arredo da giardino, leggere e amovibili dal basamento mediante smontaggio delle varie parti che le compongono, costituite da intelaiature in metallo o legno e tamponature in legno, da adibire a gioco per i bambini o a ripostiglio per gli attrezzi da giardino.*

*Parametri dimensionali:*

- **SC massima:** mq 10,00 con oggetto massimo di cm 50 in copertura;
- **DC/DF minima:** C.C., anche in caso di edifici plurifamiliari previo nullaosta condominiale;
- **DS minima:** ml 5,00. ..."

Si deve comunque presentare un Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, asseverata da un tecnico abilitato, pagando una sanzione pari ad € 516,00 e € 80,00 per diritti di segreteria; questa pratica dev'essere accompagnata da un'istanza di autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario, ai sensi dell'art. 146, comma 2 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, perché gli immobili ricadono nella fascia di rispetto "corsi d'acqua", come sopra descritto.

Il costo totale necessario per la sistemazione delle irregolarità edilizie, comprensivo di smontaggio e demolizione della casetta in legno, di diritti, spese tecniche ed oneri accessori, si stima sia di circa € 6.000,00.



**1.10 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dal soggetto n. 1 con la propria famiglia.

**1.11 DIVISIBILITÀ**

Esaminata la tipologia del lotto, costituito da una porzione di edificio a schiera con relativa area scoperta, si ritiene che il bene oggetto di stima costituisce un lotto unico.

**1.12 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Per il calcolo del valore di stima è stato seguito il seguente procedimento.

Sono stati valutati separatamente, con modalità diverse,

1. *il fabbricato residenziale, comprendendo l'area scoperta di pertinenza,*
2. *la residua area scoperta.*

Si riportano di seguito i conteggi utilizzati per il calcolo dei valori di mercato.

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, sopralluoghi, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato un discreto numero di immobili con caratteristiche analoghe e compatibili con un valore unitario medio di 1160 €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale lorda.

Si assume un valore unitario di 1200,00 €/m<sup>2</sup> per il fabbricato residenziale, considerandolo le caratteristiche di intrinseche ed estrinseche, viste le finiture di pregio riscontrate.

Per la residua superficie dell'area scoperta di pertinenza si ritiene di assumere un valore unitario di 10,00 €/m<sup>2</sup>.

**1. Fabbricato residenziale, compresa l'area scoperta di pertinenza**

Per il calcolo della consistenza dell'edificio principale, compresa l'area scoperta, è stata considerata una superficie commerciale di 135,6 m<sup>2</sup> ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	rapporto mercantile	superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]
<i>fabbricato residenziale</i>			
locali interni PT	55,9	100 %	55,9
portico + loggia PT	26,4	50 %	13,2
(sedime del fabbricato senza portico e loggia)	55,9		
locali P1°	58,4	100 %	58,4
terrazze	5,6	25 %	1,4
<i>superficie lorda totale</i>	146,3		
<i>superficie commerciale principale</i>			<b>128,9</b>

Per il calcolo dell'area scoperta di pertinenza, (superficie secondaria) è stata considerata una superficie commerciale di 9,8 m<sup>2</sup>, ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m <sup>2</sup>	rapporto mercantile	superficie commerciale m <sup>2</sup>
<i>superficie commerciale secondaria del fabbricato</i>			
area scoperta fino a 55,9 m <sup>2</sup> (sedime del PT)	55.9	10 %	5,6
area scoperta eccedente fino al doppio dell'unità	55.9	2 %	1,1
<i>superficie commerciale secondaria</i>			<b>6,7</b>

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondaria:



superficie commerciale totale del fabbricato			
totale superficie commerciale fabbricato e parte dell'area scoperta	<b>totale</b>	<b>135.6</b>	

## 2. Residua area scoperta

Al valore ottenuto per l'area scoperta di pertinenza, come superficie secondaria, va aggiunta la residua superficie dell'area, ottenuta detraendo il doppio della superficie del sedime principale, secondo le linee guida utilizzate per le procedure immobiliari:

$$237 \text{ m}^2 - (2 \times 55,9 \text{ m}^2) = \mathbf{42,9 \text{ m}^2};$$

dove 237 m<sup>2</sup> è la sup. catastale del m.n. 497 sub 15, ricavata graficamente dal mn 497 (ente urbano al CT).

Si assume un valore unitario di 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto formato, è a giudizio del sottoscritto perito, derivante dal conteggio di seguito riportato.

1	sup. commerciale edificio residenziale e parte dell'area scoperta: 135,6 m <sup>2</sup> x 1.200,00 €/m <sup>2</sup> =	€ 162.720,00
2	residua area scoperta: 42,9 m <sup>2</sup> x 10,00 €/m <sup>2</sup> =	€ 429,00
	sommano	€ 163.149,00
	a detrarre spese per sanare le irregolarità edilizie =	€ - 6.000,00
	<b>totale valore di mercato =</b>	<b>€ 157.149,00</b>
	<b>totale valore di mercato del lotto pignorato =</b>	<b>€ 157.149,00</b>

### 1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato della quota pignorata viene deprezzato del 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata: **€ 125.500,00 (valore di vendita forzata)**.

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.

Oderzo, 21/12/2023

il perito stimatore  
dott. ing. Augusto MORO

