

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 347/2017 R.G.

promossa da **Banco BPM S.p.A. - sede di Milano – CF 09722490969**

rappresentata e difesa dall'Avvocato Enrico Torresan e con domicilio eletto presso lo studio dello stesso a Treviso in P.zza Rinaldi n. 2,

contro

ESEC 1

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Marco Saran

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI IN COMUNE DI
TREVISO DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO 1**

A seguito dell'incarico conferito dall' Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Marco Saran in data 22/03/2019 per la stima di beni immobili in Treviso di proprietà ESEC 1, il sottoscritto Arvieri Dott. Ing. Andrea con studio a Treviso in Vicolo Piave 24, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/8 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.



PREMESSE

Il giorno 22/03/2019, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e contestualmente effettuato il giuramento, ha ottenuto dal fascicolo telematico la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In seguito veniva contattato l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

A seguito di accordi con il sottoscritto, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 09/12/2019.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza del custode veniva effettuata un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

A seguire, il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava tramite comunicazione e-mail in data 4.02.2020,

- all'Avv. Enrico Torresan, presso il cui studio è domiciliato Banco BPM SpA come esecutante
- al custode IVG
- e tramite raccomandata A.R. all'esecutato,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 15.02.2020 per il deposito di eventuali osservazioni.

Nessuna osservazione ricevuta.

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso, Sez. L - Foglio 5

M.N. 32 sub 2, Via Paludi n. 6 PT e P1,

cat. A/4, cl. 3, vani 5,5 Sup.Cat. mq 98 / 98

R.C. € 238,60 abitazione

M.N. 32 sub 1, Via Paludi n. 6,

cat. A/4, cl. 3, sup mq 145 area urbana

con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al N.C.T. in Comune di Treviso nel Foglio 55 con il M.N. 32 di mq 207 ente urbano,

Le visure catastali al C.F. e N.C.T., le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Il terreno, su cui è eretto il fabbricato dell'U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con la Via Paludi, M.N. 34 (altra proprietà), M.N. 31 (altra proprietà) salvo altri e più precisi.

Il fabbricato di cui al M.N. 32 sub 2, U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con la Via Paludi e poi con lo scoperto M.N. 32 sub 1, salvo altri e più precisi.

Si osserva che i riferimenti toponomastici sono stati recentemente modificati (strada Paludi > Via Paludi).

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita in data 11/09/2007 al rep. 11723 / 6077, del notaio ANTONIO FAVALORO di Paese (TV), trascritto al S.P.I. di Treviso in data 19/09/2007 al n. 24558/44922.

Ditta intestataria risulta:

- **ESEC 1**, per 1/1 della proprietà.



Lo scrivente E. S. evidenzia che nell'atto di compravendita, sopra citato, ESEC 1 si dichiarava coniugato in regime patrimoniale non regolato dalla Legge Italiana, ma dallo Stato di appartenenza, assimilabile al regime di separazione dei beni vigente in Italia e di essere edotto della disciplina prevista dal 3° comma art. 30 della Legge 218/95.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalle *certificazioni notarili* rilasciate dal notaio Chiara Della Chà in data 19/07/2017, si evince che presso il S.P.I. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico di ESEC 1

TRASCRIZIONI

- Prima ed unica trascrizione

Trascrizione N. 16761/24146 del 12/07/2017

Atto di pignoramento immobiliare del 26/05/2017 al rep. 4886 del Tribunale di Treviso , a favore di “**Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero SPA**”, sede di Milano, P.zza Meda 4, c.f. 09722490969, che riguarda la totalità dei beni costituenti il lotto unico.

ISCRIZIONI

- Prima ed unica iscrizione

Iscrizione N. 22112/5156 del 19/09/2007

Ipoteca volontaria in forza di mutuo in data 11/09/2007 al rep. 12365/44923 del notaio Antonio Favalaro di Paese – TV , a favore di “ **Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero SPA**”, sede di Milano, P.zza Meda 4, c.f. 09722490969, che riguarda i beni costituenti il lotto unico.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Nessuno

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un fabbricato a due piani PT e P1 di tipo rurale/residenziale con magazzino annesso e da uno scoperto di pertinenza, siti nel comune di Treviso, in Via Paludi 6, nelle vicinanze della frazione Canizzano.



Il lotto è ubicato nella zona periferica di Treviso, quartiere Sant'Angelo, a circa 300 m dalla strada comunale di Canizzano, ed a circa 7 Km dal centro di Treviso.

1) Descrizione generale

Il fabbricato, circondato dallo scoperto di pertinenza, si affaccia direttamente su Via Paludi, ed è formato da due corpi di fabbrica a pianta rettangolare, adiacenti e contigui. Il primo presenta due livelli fuori terra ed è stato edificato presumibilmente nei primi del '900, il secondo edificato nel 1958 presenta un unico livello fuori terra.

I piani fuori terra hanno struttura portante verticale costituita da muratura in elementi di laterizio.

La struttura orizzontale è costituita da solai in legno.

Il tetto con solaio in legno presenta copertura in coppi a falde inclinate con grondaie e pluviali in lamiera di acciaio preverniciata per il corpo principale, mentre per il secondario solaio in cemento con copertura in guaina bituminosa.

Le murature perimetrali e i divisori interni sono intonacati da entrambi i lati.

Le facciate perimetrali del fabbricato presentano dipintura di colore beige chiaro.

Il fabbricato principale suddiviso in due piani è accessibile dal portoncino d'ingresso su Via Paludi che permette l'accesso ai locali del PT e P1. Un'altra porta metallica sempre su Via Paludi permette di accedere al ripostiglio ed un'altra, all'interno della corte accede alla C.T.

2) Descrizione del M.N. 32 sub 2

Il fabbricato di cui al M.N. 32 sub 2 ha le finestre che affacciano sul lato nord e sud.

La porta d'ingresso, al PT, è costituita di alluminio anodizzato e vetro, priva di particolari dotazioni di sicurezza, seguita da un'altra porta in ferro e vetro.

Dall'ingresso si accede al vano scale, quindi al soggiorno, al bagno ed alla cucina; salendo le scale, al P1 troviamo le due camere da letto.

L'appartamento presenta altezze di circa m 2,10 al PT, escluso il bagno con H=2,80 m e di 2,35 m al P1 e di circa 2,80 il ripostiglio, 1,90 m la CT.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di tonalità chiara giallo-verde.

Tutto il PT presenta pavimentazioni ed alcune pareti in piastrelle di ceramica color beige/ marrone e fantasia. Al P1 le due camere presentano pavimentazioni in legno / piastrelle in gres, mentre nel ripostiglio esterno è in cemento. Il bagno, con pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica fantasia marron/bianco, comprende il lavandino, la



vasca da bagno con rubinetteria a comandi separati per l'adduzione dell'acqua fredda e calda, ed il water.

Le porte interne sono in legno di tipo cieco.

I serramenti da finestra sono a due ante e costituiti da telai in legno portanti vetri singoli. Tutti hanno scuri in legno.

3) Descrizione del M.N. 32 sub 2

Trattasi dello scoperto che circonda il fabbricato su tre lati, oltre a una parte che confina con Via Paludi recintata da ringhiera metallica e con accesso carrabile e pedonale .

4) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in scarse condizioni manutentive e conservative. Le pareti esterne ed in parte le pareti interne (bagno) ed i soffitti necessitano di interventi importanti per il ripristino delle dipinture.

Gli infissi interni ed esterni sono in buona parte da sostituire.

Il bagno prevede un rifacimento.

Gli impianti sono tutti da verificare e comunque in linea di massima da rifare.

5) Impianti

L'unità ad uso abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario – scarico a perdere/vasca;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva - parabola;
- cucina a gas per cottura dei cibi - bombola;
- n. 1 stufe economica a legna.
- impianto termico con caldaia a metano (non utilizzato).

Tutti gli impianti richiedono verifiche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile risulta escluso dall'obbligo come previsto dal D.Lgs. n.192/2005.

6) Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:



U.I. di cui al M.N. 32 sub 2:

locali abitabili 93,00 mq x 1,00 = mq 93,00

locali di pertinenza 7,00 mq x 0,30 = mq 2,10

U.I. di cui al M.N. 32 sub 1:

scoperto 145,00 mq x 0,10 = mq 14,50

Superficie totale commerciale convenzionale

mq 109,60

6) Generalità

I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati dal proprietario.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato presumibilmente nel secolo ad inizi 900', e come da riscontri a seguito di ricerche da parte dei tecnici comunali, non esiste alcuna documentazione relativa al fabbricato principale presso gli archivi del comune, tranne la presenza del fabbricato su estratto di mappa del 1910 (vedi allegati).

Altresì, è presente una pratica edilizia per un ampliamento ad uso magazzino del 1958.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 32 sub 1 e sub 2*, il sottoscritto ha accertato che *non esistono* grafici di progetto e titoli autorizzativi.

Altresì sono presenti i grafici, con relativa autorizzazione edilizia dell'ampliamento ad uso magazzino del 1958, che rappresentano anche l'edificio principale:

- *Permesso di Costruire* del 03.10.1958, delibera n. 91924, prot. n. 28187 per la costruzione di nuovo edificio adibito a magazzino.

Si possono quindi individuare alcune modifiche interne/esterne e la presenza di due costruzioni abusive: una piccola costruzione in muratura adibita a C.T. ed una tettoia in metallo con vetroresina a copertura, entrambe sul retro dell'edificio.

Le modifiche interne riguardano la creazione di una parete divisoria nella zona magazzino, quindi il cambio di destinazione d'uso di una metà dello stesso a bagno, collegato con l'abitazione, oltre allo spostamento e creazione di alcune finestre, lato sud.



Inoltre la modifica del portone d'accesso esterno, tramutato in porta pedonale.

Vista l'attuale normativa in merito alle modifiche interne/esterne, ritengo che si possano eventualmente sanare con una pratica edilizia.

Per la C.T e la tettoia, occorrerà procedere con la demolizione.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 32 sub 1 e sub 2*,

La rappresentazione planimetrica (del 1993) è pressoché conforme a quanto è realizzato, salvo altri e più precisi.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il PAT/PI vigente del Comune di Treviso stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima in Zona Territoriale Omogenea “ **B.2** ”, *insediamenti esistenti di formazione moderna. Comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino e visibili dalla strada*, le cui norme sono stabilite dalle N.T.O. del PI vigente.

Inoltre sono presenti i seguenti vincoli e caratterizzazioni:

- *Fasce di rispetto stradale*
- *Area a medio rischio idraulico*
- *Zona di tutela aeroportuale “D”*
- *Parco Sile*

Le norme che valgono per la seguente zona sono illustrate sulle tavole allegate alla presente relazione.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla *certificazione notarile* in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

1) In forza della Dichiarazione di successione e dell'atto di cessione registrati a Treviso e trascritti alla Cons. RR.II. di Treviso in data 15.04.1986 al n. 8497/6839, i beni provenivano in ditta a:

- **Proprietario 1**, per la piena proprietà dell' U.I. – Catasto Fabbricati Fg. 5 M.N. 32;



2) In forza dell'atto di compravendita in data 11/09/2007 al rep. 11723 / 6077, del notaio ANTONIO FAVALORO di Paese (TV), trascritto al S.P.I. di Treviso in data 19/09/2007 al n. 24558/44922, i beni provenivano in ditta a:

- **ESEC 1**, per 1/1 della proprietà.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di PAT e PI., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, sono, a giudizio del sottoscritto E. S., il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso, Sez. L - Foglio 5

M.N. 32 sub 2, Via Paludi n. 6 PT e P1,

cat. A/4, cl. 3, vani 5,5 Sup.Cat. mq 98 / 98

R.C. € 238,60 abitazione

M.N. 32 sub 1, Via Paludi n. 6,

cat. A/4, cl. 3, sup mq 145 area urbana

con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al N.C.T. in Comune di Treviso nel Foglio 55 con il M.N. 32 di mq 207 ente urbano,

Le visure catastali al C.F. e N.C.T., le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 109,60

$$mq 109,60 \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.800,00$$

a detrarre per:

L'ammontare della somma necessaria all'espletamento delle pratiche edilizie in sanatoria e conseguente richiesta di aggiornamento catastale,

risulta di circa 1.500,00 €, comprensiva di IVA, oneri e tasse di registrazione.

L'ammontare della somma per la demolizione della C.T. E della tettoia risulta di circa 1.000,00 €.



VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 52.300,00

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20% € 10.460,00

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO € 41.840,00

che si arrotonda a € 42.000,00 €

(euro quarantaduemila / 00)



ALLEGATI

- 1) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. L – F° 5 del Comune di Treviso, per il M.N. 32 sub 1 e sub 2;
- 2) planimetria catastale del Catasto Fabbricati, Sez. L – F° 5 del Comune di Treviso, per il M.N. 32 sub 1 e sub 2;
- 3) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 55 del Comune di Treviso, per il M.N. 32;
- 4) Certificazioni notarili dal notaio Chiara della Chà;
- 5) Estratto del PI e del PAT del comune di Treviso.
- 6) Autorizzazione edilizia ampliamento del 1958
- 7) Grafico ampliamento - pianta dello stato al 1958
- 8) Grafico stato di fatto
- 9) Atto di compravendita del notaio Antonio FAVALORO
- 10) Estratto di mappa del 1910 – Comune di Treviso.
- 11) Documentazione fotografica dei beni.
- 12) Dati eseguiti

Treviso, 19 Febbraio 2020

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Andrea Arvieri

