

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT.SSA CLARICE DI TULLIO**  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 262/2020**

\*\*\* \*\*

**PERIZIA**

\*\*\* \*\*

**Indice**

*** **	2
1. Incarico	2
2. Quesiti	2
3. Introduzione alle operazioni peritali	2
4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili	4
6. Descrizione degli immobili pignorati	4
7. Identificazione catastale degli immobili pignorati	5
8. Confini di proprietà	6
9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia	6
10. Calcolo delle superfici commerciali	7
11. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato	8
12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione	8
13. Occupazione dell'immobile	9
14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	9
15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to	

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



8) disp. att. c.p.c	9
16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.	9
17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti	10
18. Certificazione energetica	12
19. Invio alle parti di bozza della relazione ed osservazioni pervenute	12
20. Allegati	12

\*\*\* \*\*

### **1. Incarico**

Il sottoscritto ing. Marco De Nardi con studio in Treviso, vicolo Feltrina C, 8 è stato nominato Esperto Stimatore in data 08/10/2021 nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 262/2020, con riferimento ai beni pignorati da: AMCO Spa contro [omissis]

### **2. Quesiti**

Quesiti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

### **3. Introduzione alle operazioni peritali**

Il sottoscritto Perito, dopo aver reperito la documentazione di natura urbanistica e catastale, ha proceduto in data 28/06/2022 e 05/08/2022, alla presenza del Custode, al sopralluogo presso l'immobile pignorato, al fine di definire le caratteristiche architettoniche, valutare lo stato di manutenzione, verificare la corrispondenza ai titoli edilizi urbanistici e catastali, eseguire contestualmente gli opportuni rilievi ed infine acquisire la documentazione fotografica necessaria [Allegato 12] per una compiuta descrizione dei beni

## **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



oggetto di perizia. È sottoposta a pignoramento l'integrità della piena proprietà dei beni

**4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Agli atti è allegato il certificato notarile [Allegato 1] a firma del notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni del 18/11/2020 redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.C. dal quale si ricavano sia il titolo di provenienza nonché le iscrizioni e trascrizioni di seguito descritte:

- Atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Sicari di Galliera Veneta del 17/09/2003 n. di rep. 10634/974, trascritto a Treviso in data 22/09/2003 ai nn. Registro Generale 39522 e Registro Particolare 26482.

Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. [Allegato 2]

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario a seguito di atto del notaio Giuseppe Sicari del 17/09/2003 n. di rep. 10635/975, iscritta a Treviso il 22/09/2003 ai nn. Registro Generale 39523 e Registro Particolare 8970 a favore di Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata gravante per l'intero della proprietà, a carico dell'esecutato.

- Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 3830 del 17/08/2020 trascritto il 17/09/2020 al numero di reg. gen. 29190, reg. part. 19896 a favore di AMCO-Asset Management Company Spa per l'intero della proprietà dei beni individuati al Comune di Loria catasto fabbricati Sezione urbana C Foglio 3 - Particella 32 - Subalterni 1-2 a carico del sig. [omissis] sulla

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - [Pec marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:Pec marco.denardi2@ingspec.eu)



piena proprietà dei beni [Allegato 3].

Da una ispezione ipotecaria effettuata in data 26/04/2022 [Allegato 4] si è riscontrato che non sono presenti ulteriori atti successivi alla data del certificato notarile.

#### **5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili**

Gli immobili pignorati si trovano nel comune di Loria frazione Ramon al seguente indirizzo: via S. Pancrazio civ. 37.

L'area ha destinazione d'uso residenziale ed è prossima sia al centro del nucleo abitato di Ramon di Loria. [Allegato 5].

L'aspetto delle zone circostanti è gradevole in quanto gli edifici contermini presentano un aspetto esterno curato e decoroso ed un buono stato di manutenzione.

#### **6. Descrizione degli immobili pignorati**

Gli immobili pignorati composta di due corpi di fabbrica costituiti il primo da porcilaia, cantina, ripostiglio, portico, bagno, due legnaie ed altri due vani al piano terra e da ex fienile al piano primo; il secondo da portico, bagno, cucina, soggiorno al piano terra, camera, bagno e ripostiglio al piano primo, sottotetto al piano secondo, con pertinente area scoperta.

L'area esterna scoperta è interamente delimitata dalle recinzioni.

Il fabbricato abitativo presenta un aspetto esterno decoroso, ma all'interno sono rimasti in corso di esecuzione i lavori di ristrutturazione che non sono mai stati terminati. Pertanto l'immobile si trova in uno stato di grezzo avanzato. Il secondo immobile, ovvero quello ad uso magazzino ed agricolo

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



si trova invece in stato più precario, con alcuni cedimenti strutturali accertati. Il giardino inoltre è in completo stato di abbandono.

Le strutture portanti dei fabbricati sono in muratura di laterizio, gli orizzontamenti in legno, i divisori in laterizio, il solaio di copertura in legno.

Nell'immobile abitativo sono presenti solo in alcune stanze del piano terra serramenti in legno con vetrocamera, privi di oscuranti; le porte interne al piano primo sono in legno. Al pavimento sono presenti piastrelle solo al piano primo nel servizio igienico, il quale è dotato di lavabo, tazza e doccia.

L'impianto di riscaldamento presenta una caldaia murale a gas posta in bagno, tubazioni sotto traccia con fluido termovettore acqua e terminali costituiti da radiatori. Lo stesso generatore riscalda anche l'acqua sanitaria.

Non sono presenti impianti di condizionamento.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, a norma per l'epoca di costruzione, con canalizzazioni sottotraccia, ma non è stato possibile testare il funzionamento. Per quanto riguarda il fabbricato ad uso magazzino/fienile, non è stato possibile effettuare rilievi in quanto le condizioni del giardino e dello stabile non hanno consentito al perito di poter eseguire misure.

## **7. Identificazione catastale degli immobili pignorati**

Alla data del 26/04/2022 l'immobile era così individuato al Catasto Urbano, Comune di Loria:

1) Appartamento e annesso: Sez. C, Foglio 3, mapp. 32 sub. 2; Cat. A/4; classe 3; consistenza 8 vani (sup. cat. 137 mq, ovvero 133mq escluse aree scoperte); rendita 351,19 euro.

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



2) Area esterna: Sez. C, Foglio 3, mapp. 32 sub. 1; Cat. F/1; superficie 137 mq.

Si allegano le visure al catasto urbano [Allegato 6A] e le planimetrie catastali [Allegato 6B].

I dati attuali al catasto urbano corrispondono a quelli indicati nel pignoramento ma sono necessari aggiornamenti a seguito dei lavori (non conclusi) che hanno cambiato la distribuzione interna del fabbricato abitativo. Tuttavia identificano gli immobili e ne consentono l'univoca individuazione.

Al catasto terreni gli immobili sono identificati al fg. 20 mapp. 32. Si allegano alla perizia la visura [Allegato 7A] e l'estratto di mappa [Allegato 7B].

I dati attuali al Catasto Terreni identificano gli immobili e ne consentono l'univoca individuazione.

## **8. Confini di proprietà**

I confini sono i seguenti: fg. 20 mapp. 1120 e 1133 ad ovest, mapp. 41 ad est e sud, via San Pancrazio a nord.

## **9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia**

L'edificio pignorato è legittimato a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Permesso di costruire 1219 del 16/08/2011 [Allegato 8];

Non risulta presente alcuna abitabilità.

Dai riscontri effettuati e dai rilievi eseguiti, si è accertato che la superficie, l'altezza di piano e la sagoma esterna del fabbricato abitativo

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



sostanzialmente misure corrispondenti ai grafici di progetto salvo lievi differenze comunque inferiori alle tolleranze urbanistiche previste dalla Legge (DL 70/2011 art. 5 comma 13 punto 5) mentre l'interno e la parte che attualmente si presenta come un portico aperto ma che dovrebbe essere chiusa sono comunque non finiti. La validità dei permessi è inoltre scaduta senza che sia stata presentata una formale chiusura dei lavori.

A causa dello stato del fabbricato e dell'area esterna, non è invece possibile eseguire rilievi sull'annesso destinato a magazzino, fabbricato che comunque non appare in alcun disegno depositato in comune ma risulta solamente negli accatastamenti.

L'immobile pertanto non è pienamente conforme dal punto di vista del compimento delle opere ed è necessaria una nuova pratica per ottenere l'abitabilità.

## **10. Calcolo delle superfici commerciali**

Il dimensionamento della superficie commerciale è stato eseguito mediante i grafici del rilievo [Allegato 9]

Le superfici misurate sono le seguenti:

Parte abitativa (sub. 2): Superficie lorda abitazione 60,2 mq (piano terra) + 44,5 mq (piano primo) + 44,5 mq (piano secondo) per un totale di 149,2 mq, superficie netta 122,2 mq; altezza netta media metri 2,55 ai primi due piani, 2,40 sottotetto.

Annessi (sub. 2): Non è stato possibile misurare, ma di tratta di una superficie lorda di circa 100 mq.

Area esterna (sub. 1): Superficie di 137 mq.

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Riassumendo:

Superficie principale alloggio: mq 149,2.

Superficie secondaria cantina, fienile, magazzini mq 100 con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 20%. Superficie omogeneizzata 20 mq.

Superficie area scoperta: 137 mq con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 10% dei vani principali (10% di 149 mq = 15) e 2% per i restanti  $137-15=122$  mq. Pertanto 2% di 122 = 2,4 mq Superficie omogeneizzata 17,4 mq

Pertanto la somma è la seguente: Abitazione (mq 149,2); Annessi (mq 20,0), Area scoperta (17,4).

Il totale dei metri quadrati commerciali è di 186,8 mq, approssimato a 187 mq.

#### **11. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato**

La panoramicità degli affacci si può considerare buona.

Le finiture si presentano in scarso stato di conservazione, come gli impianti elettrici, idrici, termici. Le strutture dell'abitazione sono tutte in ottimo stato, non altrettanto può dirsi dell'annesso.

#### **12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione**

Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate se fossero presenti contratti registrati ed attivi di locazione o comodato. La verifica ha dato esito negativo [Allegato 10].

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu





**13. Occupazione dell'immobile**

L'ispezione ha consentito di accertare che alla data di sopralluogo gli immobili non risultavano occupati ed è stato necessario procedere all'accesso in modo forzoso.

**14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Il vigente piano urbanistico comunale è il PAT del 2019.

L'area in esame è identificata dallo strumento urbanistico comunale come Zona centro storico A.35 [Allegato 11].

L'immobile è costruito in conformità alla destinazione di piano urbanistico.

**15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c**

Non sono presenti vincoli, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, monumentali o paesaggistici ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. n. 42/2004. È tuttavia presente un vincolo comunale con grado di protezione 1 sul fabbricato abitativo.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Non sono indicate servitù nell'atto di compravendita.

**16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.**

Non sono presenti vincoli di carattere condominiale.

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



## **17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti**

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

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, comunque ricomprendendo l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi.

Al fine, però, di determinare il valore 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 del particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitata, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione interno, dell'ubicazione e

### **DE NARDI MARCO** **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - [Pec marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:Pec marco.denardi2@ingspec.eu)



di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che **valore commerciale dei beni stimati** sia pari ad **Euro 79.000 (SETTANTANOVEMILA)**.

Il valore è stato ricavato nel seguente modo:

Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Categoria fabbricato: immobile autonomo in centro storico;
- Superficie (commerciale) 187 mq;
- Sito di riferimento: Loria.

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata nel sito di riferimento con caratteristiche generali: € 870 / mq

Sono stati poi introdotti e valutati i seguenti coefficienti correttivi del valore medio:

Vetustà intervento ristrutturazione tra 10 e 20 anni: coeff. 0,95

Finiture da completare: coeff. 0,80

Stato manutenzione medio: coeff. 0,90

Servizio igienico singolo: coeff. 1,00

Impianto a radiatori: coeff. 0,97

Vetustà dell'impianto termico elevata: 0,90

Condizionamento assente: coeff. 0,95

Finestre per lo più assenti: coeff. 0,80

Esposizione/visuale buona: coeff. 1,01

Produttoria coefficienti: 0,48

Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato:  $870 \times 0,48 \approx 420$  euro

Superficie commerciale mq 187 x € 420 / mq = € 78.540

arrotondato ad euro 79.000.

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)



A seguito delle difformità riscontrate è necessaria una nuova pratica edilizia del costo di 5.200 euro ed una pratica catastale del costo di 3.000 euro.

In base alla tipologia di immobile, al suo posizionamento ed al valore, si ipotizza per la vendita forzata una decurtazione pari al 20% del valore commerciale stimato. Pertanto  $79.000 \times 0,80 = 63.200$  euro, a cui si detraggono 8.200 euro per le pratiche necessarie alla regolarizzazione.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **Euro 55.000 (CINQUANTACINQUEMILA)**.

#### **18. Certificazione energetica**

L'attestato di Prestazione Energetica verrà prodotto successivamente al trasferimento del bene. Si specifica che l'impianto non è registrato al Catasto Regionale degli impianti termici CIRCE.

#### **19. Invio alle parti di bozza della relazione ed osservazioni pervenute**

Nei termini previsti è stata inviata bozza della perizia alle parti, assegnando il termine del giorno 03.09.2022 per eventuali note in merito al contenuto della perizia.

Non sono pervenute osservazioni.

#### **20. Allegati**

- 1) Allegato 1: Certificato notarile
- 2) Allegato 2: Atto di compravendita
- 3) Allegato 3: Atto di pignoramento
- 4) Allegato 4: Ispezione ipotecaria

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



- 5) Allegato 6A: Catasto urbano – visure
- 6) Allegato 6B: Planimetrie catastali
- 7) Allegato 7A: Visura catasto terreni
- 8) Allegato 7B: Estratto di mappa catastale
- 9) Allegato 8: Grafici titolo edilizio
- 10) Allegato 9: Grafici dei rilievi
- 11) Allegato 10: Verifica contratti Agenzia Entrate
- 12) Allegato 11: Estratto Piano Interventi e PAT
- 13) Allegato 12: Documentazione fotografica
- 14) Allegato 13: Scheda sintetica riassuntiva

\*\*\* \*\*

Treviso, lì 19 agosto 2022

L'Esperto Stimatore  
*ing. Marco De Nardi*

**DE NARDI MARCO**  
**Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163  
Email: [ing.denardi.marco@gmail.com](mailto:ing.denardi.marco@gmail.com) - Pec [marco.denardi2@ingspec.eu](mailto:marco.denardi2@ingspec.eu)

