

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare n. 315/2022

Promossa da:

Prisma SPV s.r.l.
Via Carucci 131 – Roma
c.f. 05028250263
per

doValue S.p.A.

Rappresentata e difesa da:

Avv. Massimo Botter del Foro di Treviso
PEC: avvmassimobotter@cnfpec.it

Giudice dell'esecuzione:

dott.ssa Paola Torresan

esperto stimatore:

dott.ssa Giulia di Thiene

data giuramento esperto:

06.06.2023

data prossima udienza:

24.01.2024

ELABORATO PERITALE

Treviso 11 gennaio 2024



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SUDDIVISIONE IN LOTTI	3
3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
3.2. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI	4
3.3. SUDDIVISIONE IN LOTTI	4
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO .	4
4.1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ	5
4.2. CONFINI DEL LOTTO.....	6
4.3. SERVITÙ E VINCOLI	6
4.4. DESTINAZIONE URBANISTICA	6
4.5. CONFORMITÀ EDILIZIA	7
4.6. CONFORMITÀ CATASTALE	7
4.7. ATTUALI PROPRIETARI.....	8
4.8. PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
4.9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE	8
4.10. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	8
4.11. DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
4.12. DIVISIBILITÀ.....	9
4.13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	10
5. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	10
6. CONCLUSIONI	11



ELABORATO PERITALE**1. PREMESSA**

La sottoscritta in data 05.06.2023 ha ricevuto la nomina quale esperto stimatore del Tribunale di Treviso. Il giuramento telematico è stato effettuato in data 06.06.2023.

Per prendere visione ed esaminare i beni pignorati è stato effettuato un sopralluogo in data 10/10/2023: in occasione del quale è stato eseguito il rilievo dell'unità ai fini di disegnarne una planimetria. Ha presenziato Il Procuratore del Custode Giudiziario mentre non ha presenziato l'esecutato.

Durante il sopralluogo si è appreso che il Comune di Segusino, visto lo stato di prolungato abbandono dell'immobile e l'imminente pericolo di crollo, ha effettuato a sue spese la riparazione del tetto dello stabile che era a rischio di crollo. A seguito di tale comunicazione la scrivente ha preso contatti con gli Uffici comunali acquisendo la documentazione e la specifica dei costi sostenuti dall'Ente, relativamente all'intervento effettuato.

2. OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha provveduto ad acquisire documentazione catastale, ipotecaria e l'atto di provenienza.

Sopralluogo del 10.10.2023. Alla presenza del Procuratore del Custode Giudiziario, assistito da un fabbro per consentire l'accesso e sostituire le serrature, si è proceduto a esaminare l'immobile e rilevarne le misure. Sono state scattate numerose fotografie dello stato dei luoghi delle quali, le più significative, sono state riportate nell'Allegato fotografico. Si è inoltre proceduto con l'assistenza di due collaboratori ad effettuare un rilievo speditivo dello stato dell'immobile.

Dal confronto con l'elaborato planimetrico depositato presso il catasto, sono emerse alcune difformità nella distribuzione interna pertanto sono stati eseguiti gli opportuni rilievi allo scopo di redigere una planimetria dello stato rilevato.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Letta la relazione notarile, sono state eseguite le verifiche al fine di determinare la corretta rispondenza tra beni pignorati e l'attuale identificazione catastale e consistenza con aggiornamento delle visure storica e attuale (Allegato 01_Visura Storica, Allegato 2 Visura attuale, Allegato 3 Elaborato planimetrico catasto edilizio urbano) e dell'ispezione ipotecaria (Allegato 04_Ispezione ipotecaria).

3.1. Identificazione catastale

L'immobile è attualmente identificato come di seguito indicato:

Comune di Segusino – *Codice catastale* I578 - Catasto Urbano

Sez. Ur.	Fg.	p.	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Indirizzo	R.C.
-	13	844	--	A/4	3	8 vani	Via Villa 112 piani T-1-2	305,74€

Le particelle corrispondono anche al Catasto Terreni del Comune di Segusino foglio 13, particella 844.



I beni sono interamente in proprietà dell'Esecutato (1/1). Si conferma la corrispondenza fra i dati catastali attuali e quanto contenuto nel verbale di pignoramento.

3.2. Identificazione dei diritti reali

E' stata depositata certificazione notarile ventennale a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone in data 04/08/2022. Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 24 dicembre 2023 non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già citate che vengono di seguito ordinate per numero progressivo.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/08/2006 - Registro Particolare 24804 Registro Generale 42914. Pubblico ufficiale Fietta Giuseppe Repertorio 170212/49194 del 24/07/2006 Atto tra vivi - compravendita. Immobili siti in Segusino (TV).
2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2006 - Registro Particolare 11135 Registro Generale 42915 Fietta Giuseppe Repertorio 170213/49195 del 24/07/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Segusino (TV). Importo totale (capitale e interessi) 348.528,00€.
3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2007 - Registro Particolare 15009 Registro Generale 53744 Atto amministrativo Equitalia Nomos SpA Repertorio 132198/113. Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e s.m.i.. Immobili siti in Segusino (TV). Importo totale 150.179,86€.
4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2011 - Registro Particolare 11701 Registro Generale 7985 Atto Equitalia Nomos SpA Repertorio 132/11311. Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e s.m.i.. Immobili siti in Segusino (TV). Importo totale 73.624,08€.
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2022 - Registro Particolare 22704 Registro Generale 32448 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Treviso Repertorio 4748 del 03/08/2022. Atto esecutivo o cautelare- verbale pignoramento immobili. Immobili siti in Segusino (TV).

3.3. Suddivisione in lotti

Trattandosi di abitazione su tre piani con annesso e scoperto esclusivo, il lotto è unico.

4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto della presente perizia è un'unità immobiliare a destinazione residenziale in Via Villa 112 a Segusino posta su tre piani fuori terra, piano terra, primo piano e soffitta, parte di un più ampio fabbricato in linea costruito a inizio Novecento.

Le dimensioni al piano terra sono di circa 7,80 m di lunghezza per una larghezza di 7,2 m circa. I piani primo e secondo si estendono al sottostante portico passante per una lunghezza di circa 11 m.

L'altezza di gronda è di circa 6,20 m, misurata nel punto medio, tenuto conto della strada in pendenza.





Individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento su foto aerea (da Google Earth, modificato)



Fabbricato oggetto di pignoramento visto da Via Villa (facciata nord)

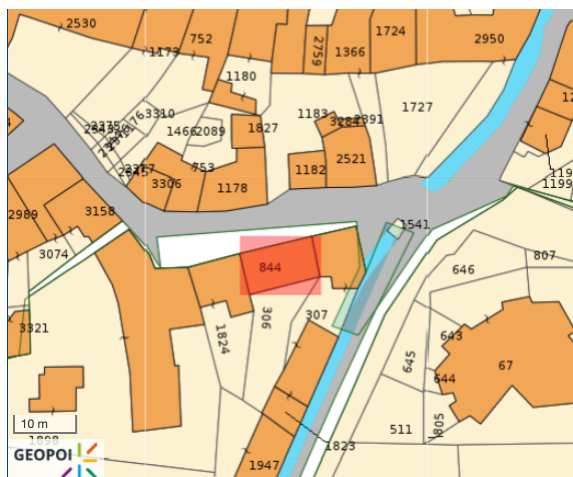
4.1. Ubicazione e accessibilità

All'immobile si accede mediante due ingressi, uno posto direttamente su via Villa, l'altro sotto il portico ad arco passante.



4.2. Confini del lotto

Il bene confina a nord con Via Villa, a est con la porzione di fabbricato corrispondente alla particella 307, a sud con la corte comune corrispondente alla particella 306, a ovest con la porzione di fabbricato corrispondente alla particella 1824.



Estratto di mappa con individuazione della particella corrispondente al bene pignorato (da geoportale dell'Agenzia delle Entrate, scala grafica)

4.3. Servitù e vincoli

Il portico passante è soggetto a servitù di passaggio in favore della corte comune posta sulla particella confinante 306.

4.4. Destinazione urbanistica

Il fabbricato non è sottoposto a vincolo storico o monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte Seconda; tuttavia, è classificato dal Comune di Segusino come edificio storico tutelato dal P.I. come da scheda B/724 (Allegato 5) che segnala in particolare un dipinto sulla facciata con obbligo di conservazione.

Il grado di protezione "C1.a" apposto prevede che gli interventi ammessi siano quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi di restauro conservativo delle facciate, il risanamento degli interni con rifacimento della struttura portante in legno (obbligo) senza alterazione delle altezze interne ed esterne.

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ex D. Lgs 42/2004 in quanto ricade all'interno dell' "Area prealpina e collinare dell'alta Marca trevigiana compresa tra i comuni di Valdobbiadene e Segusino" dichiarata bene paesaggistico di notevole interesse pubblico.



Dipinto in facciata sul quale vige obbligo di conservazione





Estratto dal P.I. Tavola_03_02 Vincoli: indicato dalla freccia viola il fabbricato caratterizzato da grado di protezione 1

4.5. Conformità edilizia

Gli Uffici Tecnici del Comune di Segusino hanno fornito ampia documentazione relativa ad un intervento conservativo eseguito dal Comune stesso nel 2014 ai fini della messa in sicurezza del fabbricato e consistito nel ripristino della copertura (Allegato 6 – Perizia Ing. Cargnel) per un costo complessivo anche di spese tecniche, pari a 13.865,91€ relativamente al quale il Comune di Segusino si riserva *“il diritto di procedere al recupero delle somme anticipate per la messa in sicurezza dell’immobile nel momento in cui saranno definite le generalità della proprietà o nel caso venga espletata procedura di alienazione forzata dell’immobile”* (Determina 147 del 08/11/2014).

Nessun intervento è stato eseguito nella distribuzione interna dei locali che presentano, tuttavia, alcune difformità di seguito meglio specificate.

Attualmente il fabbricato è inagibile come da ordinanza n. 783 del 04/02/2009 prot. 951 (Allegato 7).

Per ottenere l’agibilità del fabbricato sarà necessario:

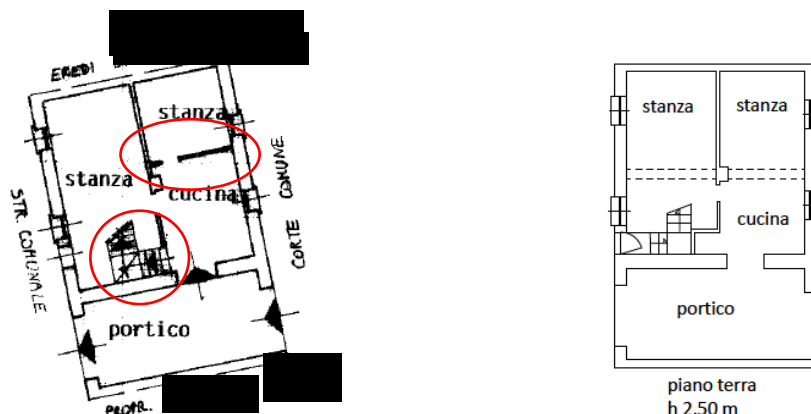
- Presentare progetto di restauro conservativo e statico comprensivo di ripristino delle difformità interne sanabili;
- Produzione di progetto di adeguamento sismico compreso successivo collaudo statico;
- Aggiornamento catastale;
- Redazione di Attestato di Prestazione Energetica;
- Pratica di segnalazione certificata di agibilità da presentarsi entro 15 giorni dalla fine lavori.

I costi tecnici presunti per pratiche edilizie ed eventuali sanzioni sono stimati in 12.000,00€.

4.6. Conformità catastale

È stato acquisito l’elaborato planimetrico del bene e, in fase di sopralluogo, sono subito emerse alcune difformità nella distribuzione interna dei locali. Si è pertanto proceduto alla produzione di una nuova planimetria dello stato rilevato includendo i prospetti nord e sud (Allegato 8 - Planimetria dello stato rilevato). Le difformità hanno per oggetto l’inversione della scala di collegamento fra il piano terra e il piano primo e la rimozione di una parete divisoria tra cucina e stanza, come di seguito meglio evidenziato.





Sarà pertanto necessario presentare una denuncia di variazione catastale e aggiornare dell'elaborato planimetrico il cui costo è stato incluso fra le spese tecniche descritte al paragrafo 4.5 – conformità edilizia.

4.7. Attuali proprietari

Attuale proprietario dell'immobile pignorato è l'Esecutato per la quota 1/1 dell'intero in forza dell'atto di acquisto del 13/12/2006 innanzi al notaio Giuseppe Fietta Repertorio 170212/49194 del 24/07/2006 (Allegato 9 – Atto di provenienza).

4.8. Precedenti proprietari

I precedenti proprietari erano:

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$

4.9. Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Vedasi il paragrafo 3.2.

4.10. Stato di possesso dell'immobile

Dal sopralluogo eseguito l'immobile risulta disabitato e in totale abbandono da lungo tempo. Non risultano contratti opponibili pertanto l'immobile risulta libero.

4.11. Descrizione del lotto

Al fabbricato si accede da Via Villa -priva di marciapiedi e di qualsivoglia protezione dai veicoli in transito- e dal portico passante.

Le pareti portanti sono realizzate in pietra squadrata e mattoni legati da malta la cui organizzazione è ben visibile dall'esterno in quanto mancante di intonaco.

Il tetto è in legno con copertura in coppi recentemente ricostruito cura dell'Amministrazione comunale nel 2014.



Al piano terra si trova la zona giorno con altezza rilevata pari a 2,22 m, al piano primo la zona notte con altezza pari a 2,58 m e al piano secondo la soffitta con tetto a vista e altezza media pari a 2,60 m (altezza minima 2,00 m , altezza massima 3,20 m). Tutti i locali sono variamente ingombri da masserizie e rifiuti. Le scale di collegamento ai piani sono in legno in condizioni precarie come pure i solai formati da travi principali, morali e tavolato in legno in avanzato stato di marcescenza a causa delle pregresse infiltrazioni di acqua dal tetto. Il degrado strutturale sembra essersi arrestato a seguito del rifacimento del tetto a che ha interrotto le percolazioni, ma ampie porzioni dei controsoffitti sono crollate.

Il pavimento al piano terra è piastrellato, ai piani superiori è in tavolato di legno in condizioni di forte degrado.

I serramenti sono in legno con vetro singolo senza camera d'aria in cattivo stato di manutenzione. La porta di Via Villa è in alluminio anodizzato. Al piano terra le finestre sono protette da inferriate. Gli scuri sono in legno verniciato di colore verde in cattivo stato di manutenzione.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico non a norma.

Non si è potuto procedere alla verifica del funzionamento dell'impianto idrico-sanitario ma è probabile che richieda lavori di manutenzione straordinaria o il totale rifacimento.

Non è presente impianto di riscaldamento, né caldaia. Al piano primo, nel bagno, è presente uno scaldacqua a legna privo di canna fumaria.

L'immobile non è dotato di parcheggio o posto auto.

Dal punto di vista energetico, pur in assenza di certificato APE, la scrivente ritiene le prestazioni dell'immobile assimilabili alla classe G, la categoria più bassa.

L'immobile non è abitabile come da ordinanza di inagibilità allegata.

4.12. Divisibilità

L'immobile non è ulteriormente divisibile.

4.13. Stima del valore di mercato

La valutazione del valore di mercato viene eseguita sul calcolo della superficie commerciale che si ottiene sommando la superficie principale con le superfici secondarie moltiplicate per il coefficiente di adeguamento.

La superficie dell'immobile è stata calcolata come superficie esterna lorda (SEL), ovvero l'area delimitata dai muri perimetrali esterni ad ogni piano fuori terra alla quota di 1,5 m dal pavimento. Per il fabbricato in oggetto risultano:

Superfici		SEL (mq)	Incidenza %	Sup. commerciale calcolata (mq)
superfici principali	piano terra	57,5	100%	57,5
	piano primo	84,5	100%	84,5
	piano secondo	84,5	75%	63,4
Superfici accessorie	portico passante	17,0	20%	5,4
Superficie commerciale totale				210,8

L'immobile oggetto di stima è apprezzabile per la sua natura di edificio cielo-terra e per la sua posizione all'interno del centro storico di Segusino oltre che per il suo valore storico.

Relativamente al tetto, rifatto nel 2014, si ricorda che i lavori hanno avuto come obiettivo la sola messa in sicurezza e impermeabilizzazione della struttura: nessuna opera di coibentazione è stata eseguita.



Elementi detrattori, oltre alle pessime condizioni -già ampiamente descritte- degli interni, degli infissi, degli impianti che ne determinano l'attuale inagibilità, sono: l'esposizione a nord dell'intera facciata, la mancanza di garage o posto auto e la mancanza di uno scoperto di pertinenza.

Tutto ciò considerato sono state assunte informazioni presso operatori del settore relativamente ad immobili assimilabili: per case rurali da ristrutturare a Segusino e frazioni limitrofe il valore di mercato attuale è basso in quanto sono preferiti immobili nuovi ad alta efficienza energetica e oscilla tra 250,00 €/mq a 450,00 €/mq.

La scrivente ritiene di attribuire all'immobile pignorato un valore unitario pari a 390,00 €/mq al quale

A	Valore base unitario (€/mq)	390,00	
B	Superficie commerciale (mq)	210,78	*
C	Valore base totale A*B (€)	82.202,25	=
D	Spese per la messa in sicurezza (€)	13.865,91	-
E	Spese tecniche per conformità edilizia e agibilità(€)	12.000,00	-
F	Valore di mercato (C-D-E) (€)	56.336,34	=
	<i>Arrotondato a euro</i>	<i>56.300,00</i>	

successivamente detrarre i costi già sostenuti dall'Amministrazione comunale e quelli necessari per ottenere la conformità edilizia e l'agibilità.

Risulta pertanto:

Il più probabile valore di mercato del bene pignorato è dunque pari a 56.300,00 € (diconsi cinquantaseimilatrecento/00 euro)

5. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è 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 e di ogni altra circostanza concreta.

Le principali differenze che sussistono fra il valore di libero mercato e il valore a vendita forzata sono quindi così riassumibili:

- l'ampio intervallo di tempo che intercorre tra momento di stima-data di aggiudicazione-data del decreto di trasferimento-piena disponibilità dell'immobile che possono essere causa di deperimento o obsolescenza del bene;
- la complessa procedura giudiziaria di assegnazione del bene che impedisce l'immediata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione;
- la minore attività di pubblicità e diffusione commerciale per i beni destinati a vendita forzata rispetto a quelli posti sul libero mercato;
- l'intervallo di tempo tra data di pubblicazione del bando e data di presentazione delle offerte spesso non sufficiente ad ottenere finanziamenti per l'acquisto;
- mancata garanzia di assenza di vizi.



Considerate le motivazioni sopra elencate, si ritiene congruo stabilire, ai fini della vendita forzata, una decurtazione del 20% rispetto al più probabile valore di mercato.

La valutazione finale è, quindi, così determinata:

<i>Valore di mercato LOTTO per l'intero</i>	<i>56.300,00 €</i>
Ribasso applicato per vendita forzata (-20%)	-11.260,00 €
Valore del Lotto in vendita forzata	45.040,00 €

6. CONCLUSIONI

La presente relazione è stata trasmessa alle Parti per eventuali osservazioni in data 26/12/2023. Nessuna osservazione è pervenuta.

Segnalato che sarà onere della parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., la sottoscritta esperta estimatrice, con la redazione della presente relazione di stima composta da 12 pagine oltre all'allegato fotografico e n. 10 documenti allegati, ritiene di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Treviso, 11 gennaio 2024

Giulia di Thiene
dottore agronomo

