

Tribunale di Treviso - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari  
CTU - Geom. Giuseppe Alban - albo consulenti del Tribunale di Treviso n. 536  
via S. Antonio 5/3 – 31049 Valdobbiadene TV – e.mail: [gm.alban@libero.it](mailto:gm.alban@libero.it)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 406/2022**

**udienza 15/05/2024**

**G.E. dott. Leonardo Bianco**

**C.T.U. geom. Giuseppe Alban**

**promossa da : Deutsche bank spa**  
con studio legale Biolo-Crippa  
Corso di Porta Vittoria 28 - 20122 Milano

**contro : “esecutato”**

***CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO***

*Ingresso appartamento posto al piano primo (non oggetto di esecuzione)*



***vista degli affacci Sud/Est dell'appartamento oggetto di esecuzione***



Premessa, i beni staggiti sono costituiti da un appartamento posto al primo terra e locali posti al interrato ad uso ripostiglio e centrale termica, oltre a ciò è compresa parte di area scoperta esclusiva e quote di aree scoperte comuni con altre unità (vedasi allegate schede catastali).

Per quanto sopra i beni staggiti sono configurabili come **unico lotto**.

**- QUADRO RIASSUNTIVO -**

**Lotto Unico**  
**Appartamento al piano terra e ripostiglio/garage al piano interrato**

<i>ubicazione :</i>	<b>Crocetta del Montello (TV)</b> Via Feltrina Vecchia n. 2/A
<i>disponibilità :</i>	Occupato da terzi con regolare contratto di locazione
<i>stato di conservazione:</i>	Pessimo
<i>descrizione catastale :</i>	<b>Comune di Crocetta del Montello (TV)</b> <b>Catasto Fabbricati – Sez. A - Foglio 3</b> <b><u>m.n. 354 sub 8</u></b> cat. A/2 cl. 2 vani 6 R.C. € 588,76 via Feltrina – piano S1-T
<i>proprietà attuale :</i>	 Proprietario per la quota di 1/1
<i>quota pignorata :</i>	<b>quota di 1/1 del diritto di proprietà</b>
<i>titolo di provenienza :</i>	Compravendita in data 30.10.2015 a rep. 11819 del notaio Giuseppe Sicari da Castelfranco Veneto (TV) registrata a Montebelluna il 02.11.2015 al n. 7525 serie 1T e trascritta a Treviso il 03/11/2015 ai n. 32141/22733.
<i>descrizione sommaria:</i>	Appartamento posto al primo terra con garage/cantina/C.T. al piano interrato, gli immobili fanno parte di una costruzione che comprende un'altra abitazione posta al primo piano e interrato; oltre a ciò sono comprese le quote degli spazi scoperti comuni – BCNC; la costruzione è stata realizzata nell'anno 1963. All'appartamento si accede direttamente dall'antistante area scoperta, al garage/cantina al piano interrato si accede sia da una scala interna che da una rampa sempre dall'area scoperta; al piano terra troviamo l'appartamento composto da: ingresso, un cucinino, un soggiorno, due camere, uno studio e un bagno; al piano interrato troviamo un garage/cantina e la centrale termica.
<b>Valore per la piena proprietà degli immobili:</b>	
<b>Valore di Stima :</b>	<b>----- € 41.900,00 (euro quarantunmilanovecento/00)</b>

**PERIZIA DI STIMA**

**1) Ubicazione**

L'appartamento, il garage/cantina, la C.T. e le aree coperte e scoperte comuni, oggetto di esecuzione immobiliare, sono ubicati in :

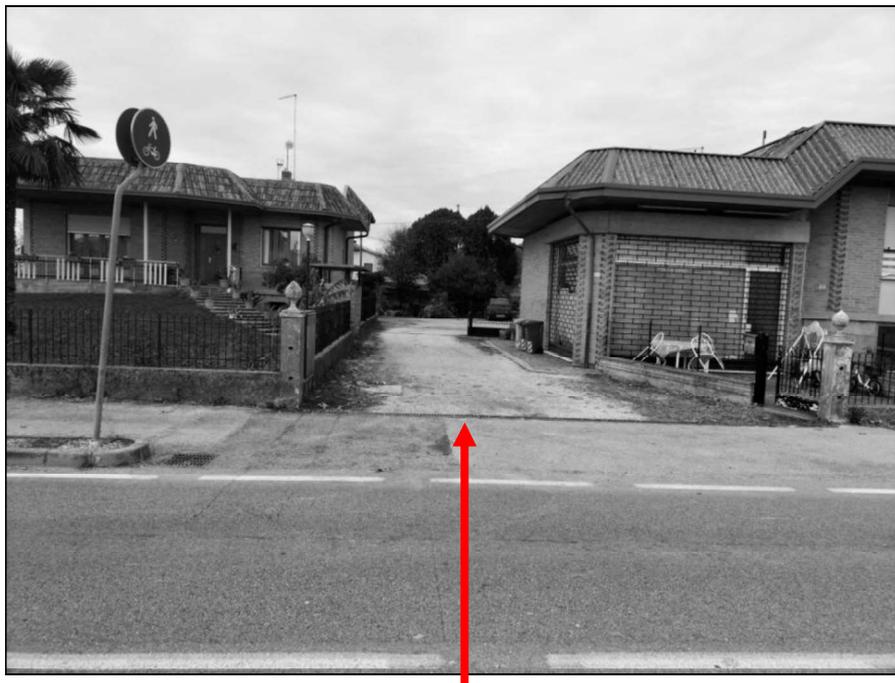
***Comune di Crocetta del Montello (TV) via Feltrina Vecchia n.2/A.***



Il compendio immobiliare nel quale è inserito l'appartamento è ubicato nella frazione di Nogarè che è posta all'estremità Ovest del territorio Comunale. L'area ove insistono gli immobili si trova a ridosso della ex S.S. Feltrina ed è discretamente comoda ai principali servizi in genere.

**accesso agli immobili:**

l'accesso pedonale e carrabile agli immobili avviene, tramite un vialetto in ghiaia dalla via Feltrina Vecchia, dalle aree scoperte comuni con altre unità abitative; all'appartamento al piano terra si accede direttamente dall'area scoperta comune posta a Sud dell'edificio, al garage/cantina interrati tramite una rampa posta a Sud dello stesso, il tutto come da foto seguente:



**accesso pedonale e carraio dalla via Feltrina Vecchia (posto a Est dell'edificio)**

**2) Identificazione Catastale Attuale**

**Comune di Crocetta del Montello (TV)**

**Catasto Fabbricati – Sez. A - Foglio 3**

**m.n. 354 sub 8**

cat. A/2 cl. 2 vani 6 R.C. € 588,76 via Feltrina 2/A – piano S1-T

*ditta proprietaria :*

[REDACTED]

Proprietario per la quota di 1/1

L'attuale identificazione catastale dell'unità immobiliare, mapp. 354 sub 8 al Catasto deriva da: variazione nel classamento del 20.06.2016 pratica n.TV0082666 in atti dal 20.06.2016.

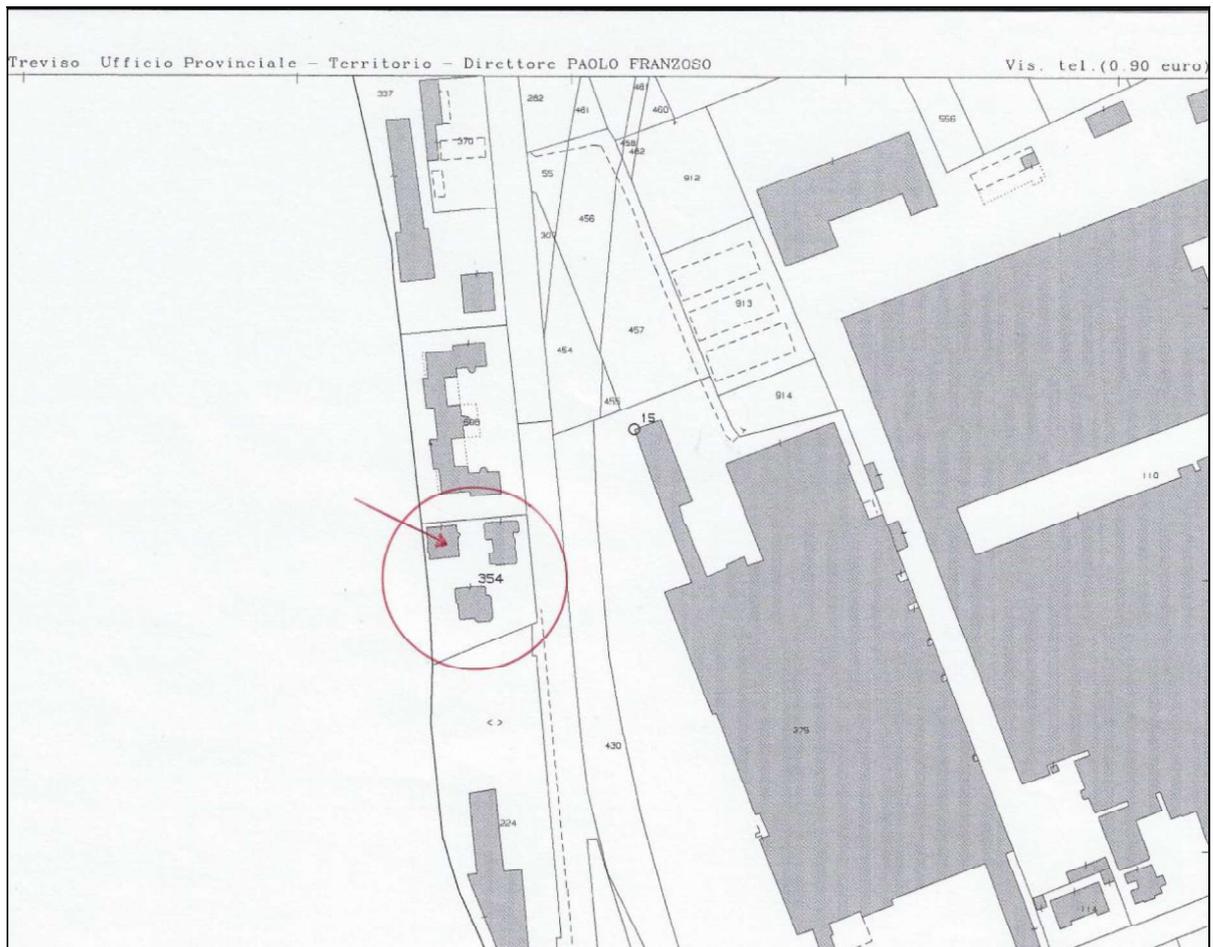


La planimetria catastale dell'unità 354 sub 8 staggita, depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso Territorio – Catasto Fabbricati, corrisponde allo stato di fatto; si evidenzia però che il locale riportato come cantina al piano interrato (vedasi ultima planimetria catastale allegata) era stato licenziato dal Comune, con il progetto originario del 1963, come garage e successivamente variato al catasto come cantina **senza che sussistano variazioni/pratiche urbanistiche in merito agli atti del Comune**; confini dell'appartamento: a Nord/Ovest con m.n. 354 sub 15 , a Est m.n. 354 sub 9, a Sud con m.n. 354 sub 12 e sovrastante m.n. 354 sub 9, salvi altri e più precisi.

Si evidenzia che il bene staggito è proprietario esclusivo dell'area scoperta di mq. 48, area indicata nella planimetria catastale NCEU come rampa di accesso ai locali interrati e comproprietario dei BCNC - m.n. 354 sub 11-12 e 15 (aree scoperte comuni e di accesso dalla via Feltrina, il tutto come da atto di provenienza allegato).

#### Estratto di mappa - Catasto Terreni – Comune di Crocetta del Montello

#### Foglio 3 mapp. 354



**L'area coperta e scoperta**, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, sono altresì identificate al Catasto Terreni:

Comune di Crocetta del Montello (TV) Foglio 3 mappale 354 - ente urbano di mq. 1815.

### **3 ) Provenienza:**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare mappale 354 sub 8 e relative pertinenze Sez. A Foglio 3 del Comune di Crocetta del Montello - Catasto Fabbricati, sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente atto:

- Compravendita in data 30.10.2015 a rep. 11819 del notaio Giuseppe Sicari da Castelfranco Veneto (TV) registrata a Montebelluna il 02.11.2015 al n. 7525 serie 1T e trascritta a Treviso il 03/11/2015 ai n. 32141/22733.

### **4 ) Descrizione dell'unità immobiliare:**

#### **4.1 ) Caratteristiche generali :**

L'appartamento posto al piano terra e il garage/cantina/C.T. posti al piano interrato, oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati nella frazione di Nogarè, all'estremità Ovest del territorio Comunale; l'accesso carraio e pedonale alle unità immobiliari avviene direttamente dalla Via Feltrina Vecchia tramite un vialetto di accesso comune ad altre unità, dall'area scoperta comune si accede direttamente al piano terra dell'appartamento e, tramite una rampa, al garage/cantina posto al piano interrato; la costruzione ove sono inseriti i beni staggiti è composta da un'altro appartamento e accessori posto al sovrastante piano primo, ha una forma a pianta quadra, nelle immediate vicinanze insistono altre unità residenziali; il fronte principale della costruzione si affaccia Sud così come l'appartamento oggetto di esecuzione. La costruzione è stata realizzata nel 1963, la stessa versa in precarie condizioni manutentive e di conservazione.

#### **Descrizione dell'appartamento e del garage/cantina:**

L'appartamento è posto al piano terra e vi si accede direttamente dall'antistante area scoperta comune, tramite una scala interna è collegato ai sottostanti locali al piano interrato (Garage/C.T.), a questi ultimi vi si accede anche tramite una rampa posta a ridosso dell'abitazione. L'appartamento ha un'altezza di mt. 2,85 ed è composto da: un corridoio/ingresso, un soggiorno, un cucinino, due camere, uno studio, un bagno; al piano interrato con altezza di mt. 2,00 troviamo la cantina/garage e la Centrale Termica (in disuso).

I locali staggiti nel complesso versano generalmente in precarie condizioni.



#### **4.2) Finiture esterne:**

Le facciate esterne del complesso immobiliare sono intonacate e tinteggiate, il tutto in discreto/modesto stato di conservazione.

#### **finiture interne:**

La realizzazione dell'edificio, e quindi degli immobili staggiati, come precedentemente detto, risale all'anno 1963; le costruzioni in tale periodo venivano realizzate con modeste attenzioni per i materiali usati e in generale per l'impiantistica e finiture in genere. Lo stato attuale delle finiture interne dell'appartamento sono pessime, si sono rilevate evidenti problematiche derivanti da infiltrazioni d'acqua dai sovrastanti locali e di umidità di risalita sulle murature sia interne che perimetrali, vedasi foto seguente:

#### **Vista interna murature locale ufficio a Sud**



#### **pavimenti e rivestimenti :**

I pavimenti dei locali abitabili sono in piastrelle del tipo veneziano per la zona giorno, per le camere parte in legno e parte in linoleum, il bagno e la cucina ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle, il pavimento del garage/cantina/C.T. è in calcestruzzo.

L'appartamento ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in mediocri condizioni.



#### **serramenti :**

I serramenti esterni dell'appartamento sono costituiti da: persiane in pvc e finestre costituite da telai in legno con specchiature in vetro semplice, il portone del garage/cantina interrato è in profilato metallico.

I serramenti interni sono composti da porte tamburate in legno.

#### **4.3) Tipologia e struttura:**

L'appartamento è costituito da strutture portanti verticali in laterizio dello spessore medio di cm. 30/35 ; i solai sono in laterocemento; i divisori interni sono in laterizio di spessore variabile; la copertura della costruzione è parte a terrazza e parte a falda **in lastre di eternit DA VERIFICARE per eventuale sostituzione e smaltimento** (per gli sporti).

Il complesso immobiliare è stato realizzato con le normative strutturali dell'epoca di costruzione e sarà eventualmente da adeguare sotto il profilo sismico.

#### **4.4) Impianti:**

- L'impianto di adduzione dell'acqua potabile/sanitaria è dall'acquedotto Comunale in gestione ATS;
- L'appartamento staggito per l'acqua sanitaria dispone di caldaia murale autonoma posta nel bagno a funzionamento elettrico, la Centrale Termica posta nell'interrato è a gasolio ma non è funzionante e in totale disuso; per il riscaldamento degli ambienti è presente una stufa a pellet.
- L'appartamento è allacciamento alla rete ENEL;
- Non si è potuto rilevare l'allacciamento alla fognatura Comunale e/o l'attuale metodo di smaltimento dei reflui domestici.

E' da verificare l'impiantistica elettrica e termoidraulica per adeguamenti alla normativa ora vigente, lo stato attuale e precario/pessimo.

#### **4.5) Stato manutentivo:**

L'appartamento e locali interrati denotano un generale degrado manutentivo.

#### **4.6) Stato dell'immobile:**

L'appartamento è attualmente occupato da terzi con regolare contratto d'affitto come da contratto stipulato in data 15.12.2018 e scadenza 14.12.2022, automaticamente rinnovato per altri 4 anni (fino al 2026) e pertanto non opponibile.



#### **4.7) Condominio**

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento staggito è di fatto condominiale; trattandosi comunque di sole due unità non risulta alcun amministratore condominiale; le quote delle parti comuni spettanti agli immobili oggetto della presente esecuzione dovranno fare riferimento a quanto stabilito dal C.C. in merito e ricondotte a quanto riportato nell'atto notarile di acquisto (allegato) evidenziate al punto 2) della presente (pag. 4).

#### **4.8) Classificazione energetica degli immobili:**

Considerata, la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne ivi compresi la qualità/spessore degli isolamenti, l'impianto termosanitario presente, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso appartenga, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, alla classe "G".

Si precisa che quanto sopra è confermato dall'APE allegato all'atto di compravendita del 2015 attualmente in corso di validità.

#### **5) Autorizzazioni edilizie e regolarità urbanistica:**

Il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di esecuzione è stata costruito in base al seguente titolo rilasciato dal Comune di Crocetta del Montello: Nulla Osta – pratica edilizia n. 404 rilasciato in data 11.03.1963, si precisa inoltre che:

- E' stato rilasciato per l'appartamento staggito certificato di Abitabilità in data 31.12.1963;

L'appartamento in questione, per quanto sopra e per quanto ricevuto dall'ufficio tecnico del Comune di Crocetta del Montello, non sono state oggetto di ulteriori richieste di interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere permessi di costruire, denunce di inizio attività, domande di concessione in sanatoria, ecc..

*Si evidenzia comunque che sussistono difformità a quanto autorizzato dal Comune, come riportato nei grafici agli atti del Comune la copertura della costruzione era prevista a "padiglione", anziché misto – a terrazza e parte a falda; sarà da verificare la possibilità di regolarizzare/sanare queste posizioni. Si rileva poi che il locale interrato catastalmente identificato come cantina era stato autorizzato come garage.*

In relazione alle verifiche effettuate, si precisa comunque che, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di



fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

L'area, secondo il vigente PRG/P.I., ricade in ZTO – C1 – residenziale:

**Inquadramento zona sul PRG/P.I. del Comune di Crocetta del Montello  
della zona ove insiste l'appartamento**



## **6) Consistenza degli immobili**

Le unità immobiliari, ad uso abitazione e la cantina/garage, oggetto della presente esecuzione immobiliare hanno le seguenti consistenze :

- **Superfici appartamento e cantina/garage:** (al lordo delle murature), espresse in metri quadrati:

appartamento al Piano terra .....	circa	mq	110,00
loggia/ingresso al Piano Terra .....	circa	mq	9,50
garage/cantina/C.T. - Piano interrato .....	circa	mq	37,00

- **Superficie Commerciale:** come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così :

### **abitazione – garage (S.E.L.)**

abitazione - P. terra	mq	110,00 x 1,00 =	mq. 110,00
loggia/ingresso - P. terra	mq	9,50 x 0,30 =	mq. 2,85
garage/cantina/C.T. - P. interrato	mq	37,00 x 0,50 =	mq. 18,50

**Totale Superficie Commerciale (arr.ta) MQ. 131,00**

## **7) Penalità' degli immobili**

Ai fini della valutazione degli immobili di cui al successivo punto 9) si fanno presenti le seguenti penalità (aspetti negativi) :

- necessita di una totale ristrutturazione, i lavori di ristrutturazione si possono quantificare **indicativamente** in € 1.000,00/mq., mq. da rapportarsi al totale della superficie commerciale indicata al precedente punto 6);
- vetustà del fabbricato e stato generale di conservazione pessimo;
- classificazione energetica dell'immobile in fascia "G".

## **8 ) Criterio adottato per la stima degli immobili**

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

**Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è



funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che **si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.**

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il procedimento analitico di valutazione delle superfici; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'appartamento da stimare.

### **9 ) Valutazione degli immobili**

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi, dei rilievi e relativi calcoli delle superfici, delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di manutenzione del fabbricato, della ubicazione dello stesso, delle condizioni del mercato della zona in cui esso è ubicato; a solo titolo di indagine si sono rilevati i dati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dei principali siti specializzati del mercato immobiliare ecc.; in particolare, considerata la consistenza (NB: compreso nel valore l'area scoperta esclusiva, che dalle schede catastali risulta la sola rampa di accesso all'interrato e le aree comuni condominiali), la tipologia degli immobili e la posizione in precedenza evidenziata, se posti sul mercato si presume che si potrebbe realizzare.

<i>UN VALORE A CORPO DI .....</i>	€ 52.400,00
<i>DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA -20% .....</i>	€ 10.480,00
<b><u>VALORE di stima per l'intero</u></b>	<b><u>€ 41.920,00</u></b>

<b>VALORE STIMATO DI VENDITA .....</b>	<b>€ 41.900,00 (arrotondato)</b>
--	----------------------------------

**Diconsi Euri quarantunmilanovecento/00.**

che corrisponde ad un valore di circa € 400,00 (Euro quattrocento/00) al metro quadrato della superficie commerciale su riportata.

Si consideri che detto valore/mq è stato ridotto tenendo conto delle penalità elencate al precedente punto 7 che si richiamano, e a quelle di seguito elencate:

vista l'attuale situazione del mercato immobiliare,  
sentiti alcuni agenti immobiliari nella zona,  
vista la vendita forzata dei beni.

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.



## **10) Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli**

Formalità pregiudizievoli rilevate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso:

- ipoteca volontaria iscritta in data 03.11.2015 ai n.ri 32143/5401 a favore della Deutsche Bank spa con sede in Milano (MI) cf: 01340740156 ed a carico [REDACTED]

[REDACTED] per la somma di € 179.998,87 a garanzia di un mutuo di € 119.999,25 per la durata di anni 20, concesso con rogito del notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (TV) in data 30.10.2015 - rep.: 11820/7782;

- ipoteca legale iscritta in data 19.11.2018 ai n.ri 41053/7062 a favore della Agenzia Delle Entrate-Riscossione con sede in Roma cf: 13756881002 ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la somma di € 479.086,78 (capitale € 239.543,39);

- trascrizione, verbale di pignoramento immobili trascritto in data 04.03.2021 ai n.ri 8195/5505, a favore della Deutsche Bank spa con sede in Milano (MI) cf: 01340740156 e contro [REDACTED]

[REDACTED] il tutto gravante sui beni oggetto di esecuzione.

- trascrizione, verbale di pignoramento immobili trascritto in data 23.11.2022 ai n.ri 46553/32281, a favore della Deutsche Bank spa con sede in Milano (MI) cf: 01340740156 e contro [REDACTED]

[REDACTED] il tutto gravante sui beni oggetto di esecuzione.

Eseguite visure aggiornate c/o la Conservatoria non si sono rilevate ulteriori annotazioni in merito ai beni oggetto di pignoramento:

Valdobbiadene, li 20/03/2024

***L'ausiliario del G.E.  
f.to geom. Giuseppe Alban***

Allegati su distinti file:

- 1) Estratto di mappa - Catasto Terreni,
- 2) Planimetrie Catasto Urbano,
- 3) Visure Catastali,
- 4) Estratto dal P.I. del Comune di Crocetta del Montello,
- 5) Abitabilità,
- 6) Atto di provenienza,
- 7) Foto,
- 8) Scheda sintetica del lotto.

