

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 161/2022 riunita con n. 362/2023

a carico di:

esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Torresan Paola di valutare i beni immobili di proprietà della ditta esecutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Piazza G. Ancilotto n.8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati in Comune di Nervesa Della Battaglia (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento catastale presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito dall'archivio notarile di Treviso copia dell'atto di provenienza dei beni, citato nella relazione notarile prodotta dall'esecutante e verificato il contenuto della stessa relazione notarile ventennale prodotta in atti dal creditore precedente.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia (Tv), per le verifiche dei progetti dei fabbricati e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

A inoltre richiesto alla P.A. del Comune di Nervesa della Battaglia il certificato di destinazione Urbanistica dei terreni.



Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo all'uopo ampia documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.

Ha quindi trasmesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso istanza per ottenere informazioni al riguardo dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato inerenti gli immobili oggetto di vendita.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita, si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Nervesa Della Battaglia

Sez. A- foglio 5

mappale 569 sub.2 categoria A/7 di vani 8,5 Via del Solstizio piano S1

mappale 569 sub.3 categoria C/6 di mq. 31, Via del Solstizio piano T

mappale 739 categoria F/1 di 418 mq., Via del Solstizio, piano T.

indicati nel pignoramento su piena proprietà di 1/1 all'esecutato.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni pignorati (mappale con subalterno sezione e foglio) seppure sintetica, risulta corretta.

Rilevando però la mancanza del pignoramento del mappale 569 sub.4, area scoperta



comune agli altri mappali pignorati, si è proceduto con apposita comunicazione all'Ill.mo Giudice.

Conseguentemente è stato depositato dal creditore procedente ulteriore pignoramento, portante il n. 362-2023.

Le procedure sono state poi riunite.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare n. 161.2022 è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, portante la data del 27 giugno 2022.

Per l'esecuzione immobiliare n. 362.2023 è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maria Capua Vetere (Lecce), con sede in Maddaloni (CE).

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile è costituito da unica unità abitativa con annesso posto auto ed area scoperta di pertinenza.

Viene conseguente formato un unico lotto.

**

LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta catastale intestata

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/1



Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Comune di Nervesa Della Battaglia (codice F872)

Catasto Fabbricati

Sez. A- foglio 5

mappale 569 sub.2 Via del Solstizio P.S1 categoria A/7 cl.1 vani 8,5 sup. catastale
mq. 162; totale escluse aree scoperte mq. 162 RC€ 790,18

mappale 569 sub.3 Via del Solstizio P.T categoria C/6 cl.1 mq. 31 sup. catastale
mq. 31 RC€ 48,03

mappale 569 sub.4 Via del Solstizio piano T B.C.N.C. area scoperta di mq. 965
comune ai sub. 2 e 3.

mappale 739 Via del Solstizio piano T area urbana di mq.418

particelle corrispondenti al catasto terreni:

Foglio 5

Mappale 569 Ente Urbano di mq. 1.068

Mappale 739 Ente Urbano di mq. 418

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato mediante:

- atto di donazione rep. n. 78565 del 10.06.1993 notaio dott. Arrigo Manavello in
Treviso (Tv);

CONFINI

Il compendio costituito dai mappali 569 e 739, forma unico lotto e confina, da nord
in senso orario, con i mappali n. 83, 485, 273, via del Solstizio, 567, 737, 733, salvo
altri e/o variati.



DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità abitativa del tipo casa unifamiliare ubicata in Comune di Nervesa della Battaglia (Tv), con fronte ed accesso da Via Del Solstizio al civico n.46/A.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e primo e su un piano interrato.

L'abitazione è così composta: al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno e bagno con porticato esterno sul fronte ingresso; al piano primo da tre camere da letto,

due disimpegni e bagno; al piano interrato da due magazzini e cantina.

Una scala interna collega gli ambienti posti sui diversi piani.

Di pertinenza esclusiva l'area scoperta identificata dal mappale 569 (area scoperta della superficie catastale di mq.965) e dal mappale 739 (area urbana della superficie catastale di mq.418); quindi area di pertinenza di totali mq.1.383 (superficie catastale).

Al riguardo si precisa che la superficie dei terreni indicata corrisponde a quella catastale, non avendo compiuto, lo scrivente perito, alcun rilievo topografico e/o riconfinazione in quanto non espressamente richiesto nel quesito formulato dal sig. Giudice.

Da rilevare quindi che tra il mappale 569 ed i mappali 733-737, mappali quest'ultimi due non oggetto di pignoramento), non vi è in loco alcuna separazione materiale che identifica la dividente tra una proprietà e l'altra.

La superficie lorda dell'alloggio corrisponde a mq.143 circa per i locali al piano terra e piano primo; di mq.71 circa per i locali al piano interrato, oltre a mq. 31 circa di porticato esterno al piano terra.



L'edificio ha struttura in laterocemento e manto di copertura in coppi o similare.

L'alloggio al piano terra e primo ha finiture discrete/buone, in uno stato di conservazione buono che si possono così riassumere:

pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali in ceramica al piano terra e seminterrato, in parquet di legno al piano primo; rivestimento delle pareti dei bagni e cucina in ceramica, porte in legno, finestre in legno con vetrocamera ed oscuri in legno, davanzali in marmo, battiscopa in legno.

La scala di accesso al piano primo ha i gradini rivestiti in legno, con parapetto in legno, in parte assente.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento autonomo a gas G.P.L. con radiatori.

L'area scoperta è in parte tenuta a giardino ed in parte utilizzata come corsia di accesso carraio alla proprietà.

La proprietà è in parte recintata.

Infine, per quanto visivamente osservato:

- una finestra del piano primo risulta rotta (cerniera di fissaggio);
- sono stati rilevati alcuni ammaloramenti di una parete interna della camera al piano primo, di divisione dal bagno, probabilmente dovuti ad una perdita d'acqua (pregressa probabilmente) proveniente dal bagno;
- i locali del piano interrato, causa avvenuto allagamento di sostanze miste a liquami, non si sono potuti visionare per insalubrità.

Per quanto riferito dagli occupanti dell'immobile avvengono delle risalite di acque nere dalle vasche/impianto fognario.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione e le sue pertinenze.



SERVITU'

L'atto di provenienza al riguardo delle servitù, così riporta:

“ nello stato e grado in cui oggi si trova, con accessioni, diritti e pertinenze, con le eventuali servitù attive e passive, in particolare con la servitù di cui in appresso.

Senza particolare corrispettivo viene costituita servitù di transito con ogni mezzo e per ogni uso, su una fascia di terreno larga mt. quattro fronte il fabbricato sui MN 218-464, per consentire l'accesso ai mappali oggetto di donazione, da Via Del Solstizio.

La medesima fascia di terreno viene gravata da servitù per l'interramento di tubazioni relative agli impianti tecnologici, a favore del costruendo fabbricato sul mn. 463.

Riscontro visivo stato dei luoghi:

Effettuato il sopralluogo si è accertato che l'accesso all'abitazione della presente stima avviene di fatto, dalla pubblica via, attraverso il mappale n. 739.

Non appare visibile oggi alcun transito e/o passaggio attraverso il 567 (ex mappale 218).

^^

VINCOLI - CONVENZIONI

L'atto di provenienza non richiama vincoli e/o convenzioni.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di pubblicità immobiliare, si è accertata la trascrizione di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso – atto rep. 197279/8356 del notaio D'Urso Antonio in Mogliano Veneto (Tv), trascritto in data 21/11/2007 ai n.ri 55226 reg. gen./30273 reg. part., con il quale il fondo oggetto di stima (mapp. 569 sub.2 e sub.3, quale



fondo dominante, costituisce a favore delle unità mapp. 567 e 738, servitù perpetua a carico del mappale 569 ed a favore dei mappali 567-738 per poter edificare lungo il confine tra i mappali dominanti e servente, una costruzione che costituirà ampliamento del fabbricato esistente, che si estenderà per una lunghezza massima lungo il confine nord di metri 7 e lungo il confine sud di metri lineari 5.

(la nota di trascrizione dell'atto viene allegata nella sua interezza ai fini di una sua completa descrizione e lettura).

Il fabbricato e la proprietà sono inseriti in zona soggetta a vincolo ambientale.

Nell'area, per informazioni date dal tecnico comunale, vige quindi vincolo idrogeologico.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nervesa della battaglia prot.n. 3934/2024-5284/2024 del 08.04.2024, dal quale si evince la destinazione dei terreni con le relative prescrizioni, si allega alla presente relazione tecnica

**

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Vengono di seguito indicati gli estremi dei titoli abilitativi così come riportati nel rogito di provenienza e così come forniti dalla P.A. – Ufficio Tecnico Comunale, a seguito dell'istanza presentata.

- Concessione edilizia in data 10.09.1992, n. 111/1991;
- Concessione edilizia in variante n. 111/91 del 28.11.1995;
- Concessione edilizia in data 31.01.2011, n. 167/2010;
- Certificato di abitabilità N. 167/2010 del 20.05.2011;

Presente quindi la pratica n.78/2011 inerente gli scarichi fognari.



ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 e SUCCESSIVE

Effettuate delle misurazioni si sono accertate:

- a) alcune difformità di misure di ripartizioni interne al fabbricato e spessore muratura, che rientrano, nel totale, nella tolleranza.
- b) La realizzazione di accesso carraio con realizzazione di stradina interna alla proprietà, che dà accesso al fabbricato dalla pubblica via, oltre alle realizzazione di cancello carraio a due ante e da recinzione laterale al cancello.

Da evidenziare che le misure interne dei locali al piano interrato non si sono potute effettuare stante l'impraticabilità dei locali (allagamento ed insalubrità).

Da evidenziare quindi che, secondo quanto riferito dagli occupanti del bene, (affittuari) il posizionamento delle vasche/conduitture fognarie non risulterebbe essere conforme all'autorizzato.

Per tale aspetto, come per la presenza o meno del serbatoio interrato gas, lo scrivente non può attestare alcunché se non dopo vi sia stata la messa in luce e possibile visione di tutto l'impianto fognario, di fatto interrato (idem per serbatoio gpl) e non visibile a vista.

Secondo le informazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale, per il serbatoio di deposito gpl, in archivio risulta presente la p.e. n. 174/1993 relativa all'istanza di rilascio di autorizzazione per l'installazione di un deposito GPL, presentata dal sig. ***** , non conclusa per mancata integrazione della pratica con la documentazione richiesta per l'invio alla Soprintendenza (il Comune di Nervesa Della Battaglia aveva espresso parere favorevole).

Se ne ricava quindi che qualsiasi impianto di riscaldamento ed adduzione gas da un



serbatoio gpl in essere, risulta privo della relativa concessione comunale.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

A solo titolo indicativo, secondo le informazioni assunte in data 03 aprile 2024 presso l'Ufficio Tecnico Comunale, gli abusi inerenti la posa del cancello con recinzione e la realizzazione della stradina possono essere regolarizzate mediante apposita pratica da presentare in Comune.

Per la richiesta di autorizzazione riguardante il serbatoio GPL, si dovrà procedere con apposita istanza e presentazione della documentazione necessaria all'ottenimento dei pareri degli enti preposti.

Per le difformità da sanare, in linea indicativa, non potendo in tale sede quantificare le sanzioni tecniche/ambientali, se non dopo la presentazione dell'istanza, si possono ipotizzare e quantificare dei costi, incluso spese tecniche, per complessivi € 14.000,00 circa.

() Ulteriori precisazioni al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella 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 definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche 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 ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Nervesa della Battaglia.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti le unità immobiliari risultano corrispondere allo stato di fatto e licenziato.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. sono depositate delle dichiarazioni di conformità degli impianti che, acquisite, si allegano alla presente perizia.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa Della Battaglia (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, verrà in ogni caso redatto



successivamente all'aggiudicazione del bene, come disposto dal sig. Giudice.

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia rilasciata, così come anche catastalmente censito, è attualmente residenziale.

La zona in cui insiste l'immobile, come previsto dal Piano degli Interventi vigente in Comune di Nervesa della Battaglia, è indicata come zona agricola E/2.2.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

All'atto del sopralluogo svolto si è accertato che l'immobile risultava arredato con della mobilia presente, occupato da terzi.

Trasmessa dallo scrivente apposita istanza all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, è pervenuta dagli uffici risposta con la quale si dichiara che, in relazione all'immobile citato, risultano registrati contratti di locazione e, precisamente:

- Contratto di locazione del 01.05.2017, registrato all'ufficio del registro di Montebelluna il 16.05.2017; contratto della durata di anni 4 + 4 con importo canone annuo di € 500,00 mensili.

CONGRUITA' CANONE

Per l'immobile in questione, considerata l'impossibilità di utilizzo dei locali al piano interrato (per la problematica sopra riportata), si può considerare congruo un canone di locazione mensile di:

mq.152 (*) x € 3,50 = mq.532,00 /mensili.

(*) portico con coeff. ragguglio 0,30 – scoperto 0,20/mq.

SPESE CONDOMINIALI



Trattasi di abitazione del tipo casa singola non rientrante in stabile condominiale.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici e contesto della zona.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacie ecc. presenti nelle frazioni limitrofe, la posizione del fabbricato in zona periferica rispetto al centro abitato di Nervesa della Battaglia (Tv).

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Nervesa Della Battaglia.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo



visivamente osservati quest'ultimi).

- abitazione piano primo

mq. 143 x € 1.000,00 € 143.000,00

- portico

mq. 31 x 0,30 x € 1.000,00 € 9.300,00

- abitazione piano interrato

mq. 71 x 0,60 x € 1.000,00 € 42.600,00

- area scoperta – sup. catast.

mq. 1.383 x € 20,00 € 27.660,00

Sommano € 222.560,00

* riduzione al valore dell'immobile per

assenza di garanzia per vizi del bene venduto

e secondo la vendita mediante asta, quindi per

lo stato dei luoghi, occupazioni ecc.

a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € 30.000,00

residuano € 192.560,00

- a detrarre per problematiche interrato

a corpo indicativi (non potendo esporre un preventivo

se non previa apposita perizia al riguardo della

problematica) - € 30.000,00

- a detrarre per regolarizzazioni edilizie, (sanatorie

e/o ripristini), a corpo indicativi - € 14.000,00

residuano € 148.560,00

arrotondati in	€ 149.000,00
-----------------------	---------------------

(diconsi euro centoquarantanovemila/00)
--



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti delle relazioni notarili depositate e, in data 24.05.2023 nonché ed in data 08 aprile 2024, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l’immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21.09.2007 trascritta in data 27.09.2007 ai n.ri 46070 reg. generale – 12765 reg. particolare, a favore di VENETO BANCA con sede in Montebelluna (Tv) - CF 00208740266

- Iscrizione per Ipoteca legale del 09.09.2008 trascritta in data 16.09.2008 ai n.ri 35716 reg. generale – 7859 reg. particolare, a favore di Equitalia Nomos Spa con sede in Torino (TO) - CF 05165540013

(con precisazione che comprende anche altri beni)

- Iscrizione per Ipoteca legale del 16.12.2014, trascritta in data 19.12.2014 ai n.ri 35877 reg. generale – 5320 reg. particolare, a favore di Equitalia Nord SPA con sede in Milano (Mi) - CF 07244730961

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- atto di pignoramento immobiliare del 02.05.2022 - trascrizione del 10.06.2022 ai n.ri 22474 di registro generale – n. 15821 di registro particolare, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (Na) – CF: 05828330638.

- atto di pignoramento immobiliare del 04.10.2023 - trascrizione del 19.10.2023 ai



n.ri 38532 di registro generale – n. 27748 di registro particolare, a favore di
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (Na) –
CF: 05828330638.

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore
precedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato mediante posta certificata,
ed all'esecutato a mezzo raccomandata RR copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 05 giugno 2024

ALLEGATI:

- Foglio esecutato - *Allegato n. 1*
- Estratto mappa – *Allegato n. 2*
- Visure catastali – *Allegato n. 3*
- Schede catastali – *Allegato n. 4*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 5*
- Atto di provenienza – *Allegato n. 6*
- Documentazione della P.A. – *Allegato n.7*
- Certificato di destinazione urbanistica – *Allegato n. 8*
- Comunicazione Agenzia Entrate Treviso / locazioni – *Allegato n. 9*
- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 10*
- SCHEDE SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato n. 11.*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)
FIRMATO DIGITALMENTE

