

# TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.SSA BURRA ALESSANDRA

PROCEDIMENTO R.G.E. 140/2019

\*\*\* § \*\*\*

*promosso da*

Creditore

[REDACTED]

[REDACTED]

Avv. Sardo Daniele Giancaio

Creditore Interventuto

[REDACTED]

[REDACTED]

Dott. Marchezzolo Lorenzo

Creditore Interventuto

[REDACTED]

[REDACTED]

Avv. Menghini Stefano, Avv. Galati Giulia e Avv. Scolaro Margaret

*contro*

Esecutato 1

(per i riferimenti anagrafici del debitore e la quota di comproprietà si veda

l'Allegato n. 9)

\*\*\* § \*\*\*

## RELAZIONE PERITALE

del Geom. Bernardi Egidio

**Art.1 Premesse ed elementi generali del procedimento** pag. 2

1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico pag. 3

1.2) Termini art. 173-bis disp. att. c.p.c. pag. 3



1.3) Esecuzione dell'incarico pag. 3

1.4) Inizio operazioni peritali pag. 4

**Art.2 Individuazione immobile pignorato** pag. 4

2.1) Identificazione Catastale pag. 4

2.2) Accertamento atto di pignoramento pag. 4

2.3) Confini pag. 4

2.4) Atto di provenienza pag. 5

2.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. pag. 5

2.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie pag. 5

2.7) Disponibilità dell'immobile pag. 6

2.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere pag. 6

2.9) Destinazione urbanistica pag. 7

2.10) Verifica conformità edilizia pag. 7

2.11) Incongruenze pag. 7

**Art.3 Descrizione dell'immobile** pag. 8

3.1) Inquadramento paesaggistico pag. 8

3.2) Descrizione pag. 8

3.3) Divisibilità degli immobili pag. 10

**Art.4 VALORE DI STIMA E DI MERCATO** pag. 10

4.1) Valore di stima pag. 11

4.2) Spese da detrarre pag. 12

4.3) Valore di mercato pag. 12

4.4) Vendita forzata pag. 12

\*\*\* § \*\*\*

**Art.1**



## PREMESSE ED ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO

### 1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico

In data 17/12/2020 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Burra Alessandra nominava quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti Art.569, comma 1, c.p.c., ex Art. 173-bis disp. att. c.p.c., il sottoscritto Geometra Egidio Bernardi, nato a Pieve di Soligo (TV) l'08/10/1954, c.f.: BRNGDE54R08G645G, titolare dello Studio Tecnico denominato " Bemetra s.r.l. – S.t.P." P.I.: 02504090263, con sede in Via Mira n°20/3 a Pieve di Soligo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n°1486 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di Treviso al n°535. Con la stessa ordinanza veniva nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso quale custode del compendio immobiliare pignorato. Con Mail certificata del 22/12/2020 venivano inviate telematicamente al Tribunale l'accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento da parte del sottoscritto.

### 1.2) Termini Art.173-bis disp. att. c.p.c.

Con la nomina del 17/12/2020, il G.E. fissava altresì l'udienza al 21/04/2021.  
Con successiva nota del 01/02/2021 ricevuta il 02/02/2021, veniva comunicato il **rinvio dell'udienza** con nuova data per il giorno **27/05/2021**.  
Invio alle parti entro il 27/04/2021; eventuali osservazioni entro il 12/05/2021.

### 1.3) Esecuzione dell'incarico

In esecuzione all'incarico l'Esperto stimatore accedeva ai seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Treviso: estratti, visure catastali, elaborati e planimetrie;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Conservatoria di Treviso: trascrizioni e ispezioni ipotecarie;
- Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica del Comune di Quinto di



Treviso (TV) per la verifica urbanistica e il rilascio del Certificato di Destinazione

Urbanistica;

- Agenzia delle Entrate – Treviso per la verifica di affitti e/o comodati d’uso in essere;

- Cancelleria Tribunale di Treviso per copia atto di provenienza (non è stato possibile recuperare la copia).

#### **1.4) Inizio operazioni peritali**

In data 19/02/2021 alle ore 9.30, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, con l’ausilio del fabbro; alla presenza del custode Dott. Fabio Dal Negro. Si è proceduto con i necessari rilievi di verifica e relativa documentazione fotografica (Allegato n. 8) a comprova dello stato dei luoghi.

\*\*\* § \*\*\*

#### **Art.2**

#### **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO**

##### **2.1) Identificazione catastale (Allegato n. 1 e 2)**

**Comune di Quinto di Treviso**

Via G. D’annunzio n. 6

**Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 6**

**M.N. 964 Sub 1** Cat. C/6 Cl. 4 13 m<sup>2</sup> Rendita € 33,57

**M.N. 964 Sub 9** Cat. A/3 Cl. 3 5 vani Rendita € 374,43

**di proprietà del debitore per la quota di ¼ in regime di separazione dei beni,**

corrispondente al N.C.T. al Fg. 12 M.N. 964 – ENTE URBANO di mq. 927

##### **2.2) Accertamento atto di pignoramento**

L’identificazione riportata nell’Atto di pignoramento è conforme all’attuale individuazione catastale.



### 2.3) Confini

Il condominio confina, partendo da Nord, con Via Benedetto Croce (M.N. 2809),

M.N. 965, M.N. 128, M.N. 600, Via G. D'Annunzio.

M.N.964 **Sub 9** : l' **Appartamento al Piano Primo** confina a Est, Nord ed Ovest con muro perimetrale su area esterna, a Sud con altra proprietà e vano scala/disimpegno comune. Il **Magazzino al Piano Terra** confina a Nord e Sud con altra proprietà, a Ovest con muro perimetrale su area esterna, ad Est con disimpegno comune.

M.N.964 **Sub 1** : il **Garage al Piano Terra** confina a Sud con altra proprietà, a Est e Nord con muro perimetrale su area esterna, ad Ovest con disimpegno comune.

Non è possibile identificare i confini per subalterni, in quanto l'immobile è privo di elaborato planimetrico.

### 2.4) Atto di provenienza *(Allegato n. 3)*

Decreto di Trasferimento Immobili Tribunale di Treviso Rep. 129 del 16/02/2011

Si precisa che non ci è stato possibile recuperare l'atto di provenienza presso il Tribunale di Treviso, si allega la sola trascrizione.

### 2.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.

Il certificato notarile è stato redatto dal Notaio Francesca Romana Giordano in data 14/05/2019 e risulta depositato in data 17/05/2019.

### 2.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie *(Allegato n. 4)*

- TRASCRIZIONE del 09/03/2011 – Reg. Part. 5266 Reg. Gen. 8160

Tribunale di Treviso Rep. 129 del 16/02/2011 decreto di trasferimento immobili.

(Riguardante l'esecutato e le altre quote di altra ditta)

- ISCRIZIONE del 09/03/2011 – Reg. Part. 1748 Reg. Gen. 8161

Notaio Ghilardi Francesca Rep. 55847/9244 del 20/07/2010



Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

(Riguardante l'esecutato)

- ISCRIZIONE del 11/03/2011 – Reg. Part. 1854 Reg. Gen. 8600

Notaio Ghilardi Francesca Rep. 55847/9244 del 20/07/2010

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

(Riguardante l'esecutato)

- TRASCRIZIONE del 25/05/2011 - Reg. Part. 11664 Reg. Gen. 18348

Notaio Dalla Valle Albano Rep. 32685/25557 del 17/05/2011

Atto tra vivi - convenzione matrimoniale di separazione dei beni

(Riguardante l'esecutato)

- TRASCRIZIONE del 24/02/2012 - Reg. Part. 4532 Reg. Gen. 5981

Notaio Forino Chiara Rep. 179/149 del 17/02/2012 – Compravendita

(Riguardante la restante quota di proprietà di altra ditta)

- ISCRIZIONE del 23/01/2018 - Reg. Part. 336 Reg. Gen. 2630

Tribunale Rep. 4190 del 29/12/2017 Ipoteca giudiziale derivante da decreto

ingiuntivo

(Riguardante l'esecutato)

- TRASCRIZIONE del 09/04/2019 - Reg. Part. 9511 Reg. Gen. 13410

Ufficiale Giudiziario Rep. 1972 del 13/03/2019 Atto esecutivo o cautelare -

Verbale di pignoramento immobili

(Riguardante l'esecutato)

## **2.7) Disponibilità dell'immobile**

Il bene risulta libero.

## **2.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere *(Allegato n. 5)***

Come da comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Treviso del



19/01/2021, NON risultano registrati contratti di locazione o contratti di comodato d'uso relativi all'immobile pignorato .

### **2.9) Destinazione urbanistica** *(Allegato n. 6)*

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Quinto di Treviso in data 20/01/2021, l'area è così identificata:

Tessuto consolidato (T2) – ambito T2/74, il tessuto consolidato è considerato zona territoriale omogenea "B" .

L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli:

Art. 70 Aree a rischio archeologico – Agro-centuriato individuato dal PTCP;

Art. 82 Zone di tutela aeroporto – Parte in zona di tipo C e parte in zona di tipo D;

Art. 90 Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori – Area idonea a condizione n. 8;

Ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati

Per ulteriori specifiche si rimanda al CDU allegato.

### **2.10) Verifica conformità edilizia** *(Allegato n. 7)*

A seguito richiesta di accesso agli atti del 12/01/2021, presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- L.E. 71 del 20/04/1970 per costruzione nuovo fabbricato di abitazione a 6 alloggi;
- L.E. 71 del 06/03/1971 per variante di ubicazione fabbricato ;
- L.E. 71 del 23/03/1971 seconda variante di ubicazione fabbricato ad uso abitazione;
- Agibilità 70/1971 del 05/06/1972 per fabbricato a sei alloggi;
- D.I.A. 03/069 Prot. 7301 del 09/04/2003 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **2.11) Incongruenze**

Non sono emerse incongruenze tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e i



progetti depositati in comune.

Si precisa che il M.N. 600 seminativo di mq. 125 (fronte via D'annunzio) e il M.N. 965 seminativo di mq. 400 (adiacente alla rampa di accesso ai garage), ancora intestati al costruttore dell'edificio, risultano utilizzati dal condomino come area a verde, e non sono inseriti né nella trascrizione dell'atto di provenienza né nel ventennale.

\*\*\* § \*\*\*

### Art.3

#### DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

##### 3.1) Inquadramento paesaggistico

L'immobile si colloca in zona centrale rispetto al paese di Quinto di Treviso, posizionato a tergo del Comune, in zona a destinazione residenziale con edifici uniresidenziali e piccoli condomini.

L'accesso pedonale è lungo via G. D'Annunzio, mentre l'accesso carraio avviene tramite la laterale via Benedetto Croce, viabilità dal traffico non intenso.

Essendo il fabbricato in centro del paese, questo comporta una buona vicinanza alle diverse infrastrutture, servizi sociali, sportivi e di tempo libero.

##### 3.2) Descrizione

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Trento" composto da 3 piani fuori terra, per un totale di 6 appartamenti a destinazione residenziale con relative cantine e garage posti al piano seminterrato, raggiungibili tutti tramite un vano scala comune, i garage al piano seminterrato sono raggiungibili anche esternamente tramite un'agevole rampa di accesso, l'edificio è privo di ascensore.

Il condominio è stato realizzato nel 1970 in struttura mista non sismica con divisori



in forattine di laterizio e privo di isolamenti termici ed acustici, tranne la parete a nod oggetto di D.I.A. 03/069 Prot. 7301 del 09/04/2003.

L'area circostante risulta completamente recintata con muretto e ringhiera ed è destinata a verde condominiale.

Si precisa che parte dell'area scoperta a nord (incrocio tra via D'Annunzio e Via Benedetto Croce), è utilizzata come area comunale-marciapiede mentre il M.N. 600 e il M.N. 965 sono utilizzati dal condominio come area a verde (vedasi art. 2.11).

L'ingresso principale al condominio avviene sul lato Ovest, tramite una scala esterna in marmo, il portone d'ingresso è in metallo. L'immobile nel suo complesso è sufficiente all'uso, con finiture coerenti con l'epoca di realizzo.

La gestione condominiale è amministrata dai condomini e per quanto di nostra conoscenza non risultano insoluti.

L'appartamento in oggetto è di piacevole aspetto e si trova al piano primo, con orientamento Nord/Est/Ovest.

La zona giorno è pavimentata con piastrelle in ceramica, come pure il pavimento ed i rivestimenti del bagno, le camere sono in legno. I serramenti sono in legno verniciato con vetrocamera, le tapparelle sono in plastica.

E' dotato di caldaia a Metano e di condizionatore.

Al piano seminterrato è ubicato il magazzino utilizzato parzialmente come lavanderia, al quale si accede tramite il corridoio comune con le altre unità, la porta di accesso è in legno, mentre il serramento della finestra è in ferro verniciato e il pavimento è in calcestruzzo liscio.

Il garage è accessibile sia da rampa esterna che da corridoio interno comune, è dotato di portone non elettrificato, la porta interna è in legno e il pavimento è in cls liscio.



Si precisa che il locale CT, un tempo comune alle unità, è ora utilizzato come deposito condominiale.

Le unità sono dimensionate come segue:

Destinazione	Altezza	Superficie lorda
Sub 9 Appartamento - Piano Primo	H. 2.80	Mq. 94
Sub 9 Terrazzo – Piano Primo	---	Mq. 7
Sub 9 Magazzino – Piano Terra	H. 2.00	Mq. 13
Sub 1 Garage – Piano Terra	H. 2.00	Mq. 17

Aventi le seguenti destinazioni:

Destinazione	Superficie utile
Sub 9 Appartamento - Ingresso	Mq. 6
Sub 9 Appartamento - Cucina	Mq. 14
Sub 9 Appartamento - Soggiorno	Mq. 20
Sub 9 Appartamento – Disimpegno	Mq. 3
Sub 9 Appartamento – Camera	Mq. 17
Sub 9 Appartamento – Bagno	Mq. 5
Sub 9 Appartamento – Camera	Mq. 13
Sub 9 Appartamento – Terrazzo	Mq. 7
Sub 9 Magazzino	Mq. 10
Sub 1 Garage	Mq. 13

### 3.3) Divisibilità degli immobili

Il compendio in oggetto, non è comodamente divisibile.

\*\*\* § \*\*\*

### Art. 4

#### CRITERI E VALORI DI STIMA

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del compendio in oggetto: comparativo, analitico, sintetico. Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente.

Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della



zona, valutato lo stato di conservazione degli immobili, l'ambito urbanistico e la loro ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avvalorato da n° 3 comparabili per beni dello stesso tipo e natura e dai portali delle principali banche dati aggiornati al secondo semestre del 2019, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

#### 4.1) Valore di stima.

##### Calcolo superficie commerciale

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esecuzione

Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)

Calcolo superficie commerciale	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale	94,00	100,00%	94,00
Terrazzo	7,00	25,00%	1,75
Cantine non collegate ai vani principali	13,00	25,00%	3,25
Garage	17,00	50,00%	8,50
<b>Superficie commerciale totale m<sup>2</sup></b>			<b>107,50</b>

##### Calcolo coefficiente globale

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork, Legge n°392/1978) e "Linee guida" nelle

procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
VETUSTÀ - Età 49 anni	0,71
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Ovest / Nord-Est	0,93
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero	1,00



EFFICIENZA ENERGETICA - ipotizzata Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,64</b>

**Calcolo Valore di Stima dell'intero**

Sup. commerciale	Valore unitario	Coeff. globale	Valore di Stima
mq. 107,50	€/mq. 1'300,00	0,64	€ 89'440,00

arrotondabili ad **€ 90'000,00** (novantamilaeuro/00)

Tenendo conto che l'esecutato è proprietario di una quota pari a  $\frac{1}{4}$ , il valore di stima riferita alla quota è pari a :

**€ 90'000,00 : 4 = € 22'500,00** (ventiduemilacinquecentoeuro/00)

**4.2) Quantificazione spese da detrarre.**

Non risultano spese da detrarre.

**4.3) Valore di Mercato.**

Valore di stima	spese	VALORE di MERCATO
€ 90'000,00	---	€ 90'000,00

Tenendo conto che l'esecutato è proprietario di una quota pari a  $\frac{1}{4}$ , il valore di Mercato riferito alla quota è pari a :

**€ 90'000,00 : 4 = € 22'500,00** (ventiduemilacinquecentoeuro/00)

**4.4) Vendita forzata.**

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) la valutazione possa essere ridotta del 10%.

Pieve di Soligo, lì 13/04/2021.

\* \* \* § \* \* \*



Il presente elaborato viene depositato telematicamente, unitamente ai relativi allegati, presso il Tribunale di Treviso tramite portale.

E' stata inviata altresì copia della perizia completa via Mail PEC in data 13/04/2021 all'Esecutato, all' Avv. Sardo Daniele Giancaio per [REDACTED] all'Avv. Menghini Stefano per [REDACTED] al Sig. Lorenzo Marchezzolo per [REDACTED] (quali creditori) e all'I.V.G. Treviso quale custode dei beni pignorati.

\* \* \* § \* \* \*

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto.

Pieve di Soligo, lì 03/05/2021.

L'Esperto Estimatore

Bernardi Geom. Egidio

*(documento firmato digitalmente e conservato a norma)*

**Allegati:**

- All. 1 Estratto di mappa e Visure;
- All. 2 Planimetrie catastali;
- All. 3 Trascrizione Atto di provenienza;
- All. 4 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- All. 5 Dichiarazione dell'Ag. delle Entrate per contratti di locazione;
- All. 6 Destinazione urbanistica;
- All. 7 Documentazione Urbanistica;
- All. 8 Documentazione fotografica;
- All. 9 Dati esecutato;
- Scheda riepilogativa
- Ricevute e attestazioni dell'invio della perizia alle parti

