

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
giorgio@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. MARZIA PAVAN
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 74/2021

Procedente **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**
(in sostituzione di AMBRA SPV S.R.L.)
avv. Laura Munari
lauramunari@pec.ordineavvocatitrevise.it

Intervenuti

Giudice dell'Esecuzione: dott.sa Paola TORRESAN

Prossima Udienza: 28/09/2022 ore 09.40



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.....	4
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	6
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA	6
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	6
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	8
DIVISIBILITÀ	8
DESCRIZIONE dei BENI	8
Stato conservativo e finiture	10
Accertamenti urbanistici	15
Conformità edilizia e catastale	15
Superficie commerciale	16
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	17
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA dei BENI PIGNORATI	18
RISPOSTA alle OSSERVAZIONI PROMOSSE	19
ELENCO ALLEGATI.....	20



PREMESSA

Con provvedimento del 07/02/2022 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.sa Paola Torresan nominava lo scrivente geom. Giorgio Granello, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che veniva inoltrato dallo scrivente il 14/02/2022.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali, depositando altresì in data 23/03/2022 opportuna istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Reperita la documentazione necessaria, lo scrivente in data 16/06/2022 eseguiva con il Custode della procedura opportuno sopralluogo, realizzando il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

Pertanto, preso atto dei contenuti della documentazione allegata alla procedura e da quanto emerso attraverso le ispezioni e le verifiche sopraelencate, il sottoscritto perito stimatore è in grado di redigere la seguente relazione peritale.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 15/02/2021 Rep. 446 del Tribunale di Treviso, trascritto il 01/03/2021 ai numeri RG 7482/ RP 5068, sono stati pignorati i beni identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Lucia di Piave (TV) alla Sezione B, Foglio 4** ai seguenti:

– Mn. 746 sub. 2 - Via Bolda, piano T-1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 5, rendita Euro 271,14



– Mn. 746 sub. 1, Via Bolda, cat.T. mq. 70

e al Catasto Terreni al foglio 18 al seguente:

– Mn. 445, nat. T, semin. Arboreo 6. Centiare 17, R.D. € 0,05 R.A. € 0,04

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificabili al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Lucia di Piave (TV) alla Sezione B, Foglio 2, ai seguenti:

1) Mn. 746 sub. 1 - cat. F/1 consistenza 70 mq

2) Mn. 746 sub. 2 - cat. A/3 cl. 2 - consistenza 5 vani - 119 mq sup. catastale - rendita
€ 271,14

e al Catasto Terreni del Comune di Santa Lucia di Piave (TV) al Foglio 18 al seguente:

3) Mn. 445 - cat. SEMIN ARBOR cl. 6 - 17 mq sup. catastale



Beni 1 e 2 - Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]

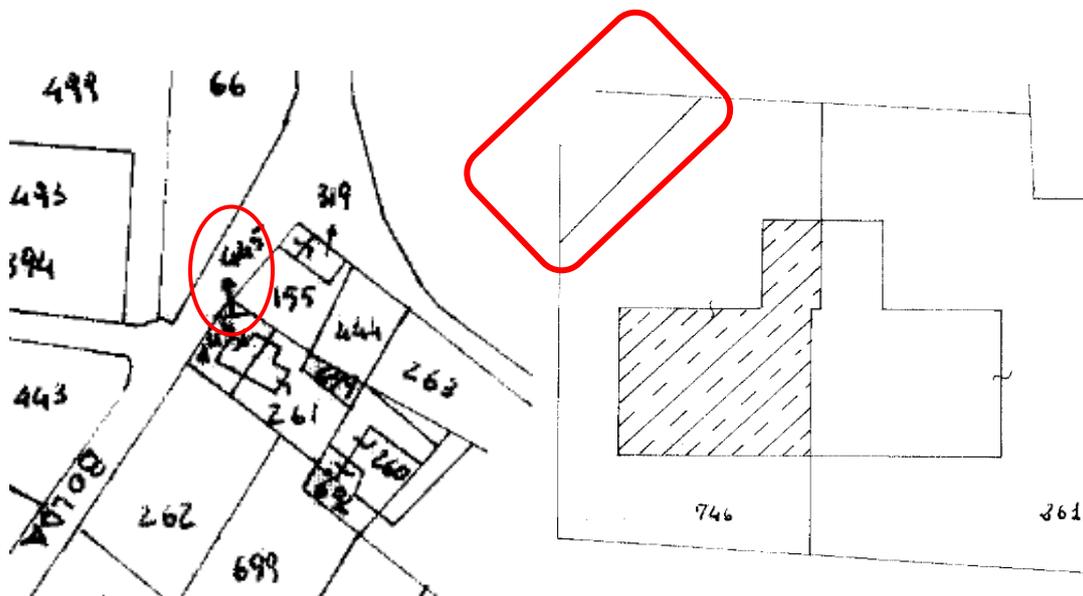
Dall'estratto di mappa si evince che il mn. 746 confina a NORD con il mn. 155 (residenziale proprietà di terzi), a EST con il mn. 261 (residenziale proprietà di terzi), a SUD con il mn. 262 (in corso di costruzione) e a OVEST con la viabilità comunale, nel tratto denominata Via Bolda.



Per quanto concerne il Bene 3 (mn. 445), sebbene le attuali ispezioni catastali collocherebbero il mappale in altra zona (a sud/ovest di circa 700 metri in linea d'aria), la planimetria catastale del Bene 1 - nonché la descrizione dell'oggetto della compravendita richiamato nell'atto di provenienza - evidenzia che il mn. 445 costituisce parte dell'area scoperta dell'immobile, ricompreso cioè nella recinzione materializzata.



Bene 3 - Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [GoogleMaps] - ERRATA COLLOCAZIONE



Bene 3 - Estratto planimetria catastale mn. 746 sub. 1

Si segnala quindi un errore nella rappresentazione dei beni negli estratti di mappa.



UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati a Santa Lucia di Piave in località Bolda, e precisamente in Via Bolda al civico n. 1; sono accessibili direttamente dalla viabilità comunale su cui sono presenti n. 2 accessi carrabili, uno dei quali utilizzato anche dall'unità immobiliare in aderenza (mn. 261, come da servitù di passaggio costituita).



Accessi carrabili

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Con atto di compravendita sottoscritto avanti il notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso Rep. n. 49957/racc. 3507 del 19/09/2003 e trascritto presso la Conservatoria di Treviso in data 24/09/2003 ai numeri RG 40047/ RP 26839, gli immobili oggetto di pignoramento sono stati trasferiti all'Esecutato 1 per la quota intera di proprietà.

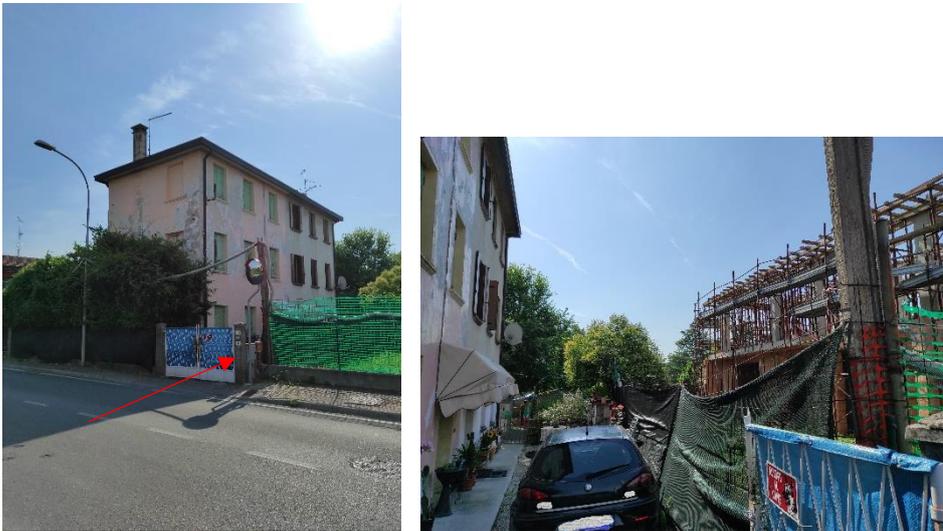
-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Nell'atto di compravendita sopra richiamata si fa espresso riferimento alla servitù di passaggio costituita con atto di cessione di quota e divisione del 16/11/1982 rep. 63929



a rogito del notaio Enrico Sartorio di Conegliano, evidentemente presente sul mn. 746 sub. 1 (area scoperta).



-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione ipotecaria allegata in atti e delle verifiche personalmente eseguite dallo scrivente attraverso il portale dell’Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di pignoramento:

- **ISCRIZIONE del 24/09/2003 - RG 40049/ RP 9091:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso del 19/09/2003 Rep. n. 49958 a favore della “BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF. 00204010243) per l’importo complessivo di € 226.000,00 contro l’Esecutato 1 in qualità di proprietario dei beni pignorati, e di un soggetto terzo debitore non datore di ipoteca;
- **TRASCRIZIONE del 25/05/2010 - RG 18560/ RP 11271:** verbale di pignoramento



immobili emanato in data del 10/05/2010 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 877/2010 a carico dell'Esecutato 1 per il diritto di proprietà dei beni pignorati;

- **TRASCRIZIONE del 01/03/2021 - RG 7482/ RP 5068:** verbale di pignoramento immobili emanato in data del 15/02/2021 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 446.

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento risultavano liberi da persone; presente del mobilio e rifiuti vari all'interno, all'esterno rifiuti vari, sterpaglie e un automezzo.

Lo scrivente ha inoltre provveduto ad inoltrare *all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso* formale richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dall'Esecutato 1 con riferimento ai dati catastali degli immobili, istanza che non ha prodotto alcun risultato.

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

I beni oggetto del presente pignoramento sono in proprietà dell'Esecutato 1 per l'intera quota e non sono comodamente divisibili.

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI

Immobile residenziale realizzato in aderenza con altro fabbricato (proprietà di terzi), si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è circondato a sud, ovest e nord da area scoperta pertinenziale, su parte della quale (quella a sud) grava una servitù di passaggio a favore



dell'unità confinante (mn. 261).



Prospetti nord ed ovest dell'immobile

L'alloggio si compone al piano terra di Ingresso e Soggiorno con cottura, al piano primo di un Disimpegno, un Bagno e una Camera, al piano secondo di una seconda Camera e un Ripostiglio, sempre preceduti da un Disimpegno.

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi (vd. Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

Piano	Descrizione vano	sup. netta rilevata (mq)	h netta rilevata (cm)
PT	INGRESSO	10,55	259
PT	SOGGIORNO-COTTURA	18,64	260
1^P	DISIMPEGNO 1	5,53	260
1^P	CAMERA 1	18,78	262
1^P	BAGNO	6,79	260
2^P	DISIMPEGNO 2	4,19	239
2^P	CAMERA 2	18,73	238
2^P	RIPOSTIGLIO	8,09	238

Le destinazioni d'uso dei locali sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.



Stato conservativo e finiture

Il Lotto 1 si presenta in cattive condizioni, sia all'esterno che all'interno; oltre all'evidente stato di abbandono in cui versa l'unità e la relativa area scoperta, sono infatti evidenti: degradi nell'intonaco esterno e negli oscuri in legno; umidità di risalita al piano terra in corrispondenza della scala interna, con ampio sfarinamento; macchie da infiltrazione nel controsoffitto del disimpegno del piano secondo; degrado intonaco interno nella Camera 2.

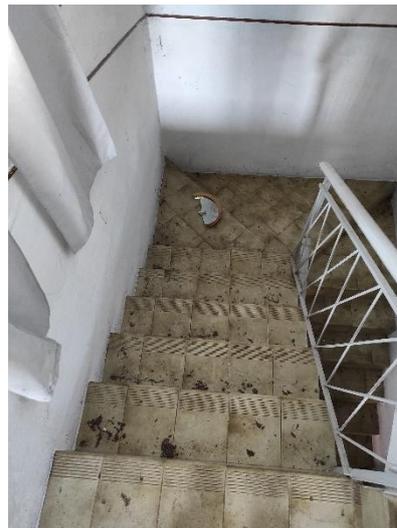




Per quanto concerne *finiture ed impianti* si evidenzia quanto segue:

- **RIVESTIMENTI INTERNI** → piastrelle sono posate sui pavimenti dell'Ingresso e del Soggiorno/Cottura, di diversa tipologia in una ristretta fascia tra i due vani dove un tempo era presente una tramezza interna, poi evidentemente demolita; piastrelle anche nei Disimpegni, nel Ripostiglio e a rivestimento delle scale e delle pareti di Bagno e zona cottura, mentre listoni in legno sono posati nelle due Camere; le pareti sono intonacate e tinteggiate, rivestite con boiserie in legno nell'Ingresso al piano terra, spatolato in Soggiorno/Cottura e nel soffitto dell'Ingresso; il piano secondo presenta controsoffitto costituito da pannelli prefabbricati su struttura (presumibilmente) metallica;





- **SERRAMENTI** → esterni in legno con vetro semplice e oscuri (anch'essi in legno), mentre le porte interne in legno; nel vano scale sono presenti forometrie con serramenti in metallo; nel prospetto nord si segnalano finte finestre, tinteggiate.





- **IMPIANTI** → caloriferi sono installati nelle varie stanze, mentre nel sottoscala è presente una caldaia TOBY mod. TG risalente agli anni '80 che tuttavia non è noto



se sia funzionante o meno; impianto elettrico presumibilmente originario (non è stato reperita certificazione di conformità).



Accertamenti urbanistici

Nell'atto di provenienza l'immobile era stato dichiarato ante '67; l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Lucia di Piave ha fornito le seguenti pratiche edilizie a carico dell'unità:

- **Autorizzazione prot. 999 Ed 2707 del 03/07/1979** rilasciata a precedenti proprietari per l'esecuzione di manutenzione straordinaria che prevedeva la riparazione del tetto di copertura, il rispristino degli intonachi esterni ed interni, il rifacimento di una parte del pavimento e la tinteggiatura interna;
- **Autorizzazione prot. 3502 del 28/11/1983** rilasciata a terzi per l'uso TEMPORANEO (massimo 6 mesi) di alcuni locali come ambulatorio medico;
- **Permesso di Costruire n. 108/2004 del 28/06/2004** rilasciato all'Esecutato 1 per la tinteggiatura esterna dell'immobile.

-O-O-O-

Conformità edilizia e catastale

Poiché non vi sono pratiche edilizie successive alla costruzione dell'immobile (dichiarato ante '67 nell'atto di provenienza) che identifichino graficamente l'immobile, la verifica della conformità edilizia va riferita alla planimetria catastale realizzata nel 1982 e va quindi a coincidere con la verifica di conformità catastale.

Dal confronto della planimetria catastale del mn. 746 sub. 2 con il rilievo svolto si rilevano le seguenti difformità:

- PIANO TERRA → lieve modifica distribuzione interna dovuta alla demolizione di una porzione della parete interna che divide l'Ingresso dalla Cucina (oggi Soggiorno con angolo cottura); l'altezza netta interna rilevata (259-260 cm; 256 cm nel sotto



scala) è inferiore sia a quella indicata in planimetria (268 cm) che a quella prevista dalle norme igienico-sanitarie per destinare i vani ad uso principale;

- PIANO PRIMO → lieve modifica distribuzione interna dovuta alla diversa posizione parete divisoria tra Bagno e Disimpegno; l'altezza netta interna rilevata (260-262 cm) è conforme a quanto indicato in planimetria (260 cm) in considerazione della tolleranza di misura prevista;
- PIANO SECONDO → l'altezza netta interna rilevata (235-238 cm) è maggiore di quanto indicato in planimetria (227 cm)

Si ritiene che le difformità sopra elencate possano essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della sanzione amministrativa che verrà determinata dall'ufficio tecnico comunale al termine dell'istruttoria prevista; andrà inoltre verificata la possibilità di derogare alle altezze minime previste al fine di rendere abitabili quantomeno i piani terra e primo; andrà poi predisposta una pratica DOCFA di variazione catastale al fine di regolarizzare lo stato di fatto autorizzato. I costi necessari alla predisposizione e deposito di tali pratiche si stima forfetariamente in € 1.500,00 e € 800,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive) rispettivamente per la pratica edilizia e per quella catastale.

-O-O-O-

Superficie commerciale

In considerazione delle destinazioni d'uso dichiarate e delle altezze nette rilevate lo scrivente, ai soli fini della valutazione dell'immobile, ritiene che previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale del Lotto 1 si ritiene possa essere approssimata a **109 mq**, essendo stata così determinata:



	mq lordi	coeff.	Totale
VANI PRINCIPALI PT (h=260 cm)	81,8	1,00	81,8
VANI ACCESSORI 2^P (h=238 cm)	37,2	0,50	18,6
AREA SCOPERTA (sup. catastale)	87,0	0,10	8,7
			109,1

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente, sono state innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche dei beni* quali la superficie commerciale, lo stato conservativo e il grado delle finiture, la conformazione e destinazione d'uso; sotto tale aspetto va quindi ricordato che gli immobili presentano altezze interne inferiori agli attuali minimi stabilite dalle norme, circostanza questa che potrebbe limitare gli interventi di ristrutturazione e recupero possibili. Criticità anche dal punto di vista dell'impiantistica, che dovrà essere oggetto di verifica nonché, presumibilmente, di interventi di messa a norma.

Va inoltre considerata la presenza della servitù di passaggio che grava sull'area scoperta dell'unità e consente il passaggio, di fronte all'entrata, di persone e mezzi verso il confinante immobile, limitando così il pieno godimento del bene.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Santa Lucia di Piave al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità, individuando così in € 300,00/mq comm.li il più congruo **valore di mercato del lotto**. Si precisa che nel determinare il suddetto valore unitario



sono già state considerate le attuali condizioni conservative delle unità e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO = 109 mq x € 300,00/mq = € 32.700,00

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA dei BENI PIGNORATI

È necessario, tuttavia, considerare che i beni oggetto del presente elaborato non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tali aspetti devono pertanto essere considerati al fine di determinare il **valore di vendita forzata dei beni pignorati** che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene congruo stabilire in -25% → € 32.700,00 - 25% = € 24.525,00.

Alla luce di tutto ciò lo scrivente ritiene quindi che il **VALORE DI VENDITA FORZATA dei BENI PIGNORATI** possa essere approssimato in **€ 24.000,00 (ventiquattromila/00 euro)**.

In fede.

Treviso, 09 agosto 2022

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello



RISPOSTA alle OSSERVAZIONI PROMOSSE

In data 26/08/2022 pervenivano mezzo @PEC le osservazioni da parte dell'avv. Munari per conto della Procedente (vd. Allegato 6); dopo attenta lettura di quanto osservato, lo scrivente precisa quanto segue:

- contrariamente a quanto esposto dall'avv. Munari, il VALORE DI MERCATO (€/mq commerciale) indicato dallo scrivente non sconta implicitamente alcun abbattimento per l'assenza della garanzia della vendita, indicato dal legale in almeno il 10%;
il valore di mercato rappresenta infatti il valore dell'immobile immesso nel libero mercato delle compravendite;
- l'abbattimento dovuto alla vendita forzata del bene nell'ambito esecutivo, che "comprende" l'assenza delle garanzie di vendita, le difficoltà a visionare l'immobile, i tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, etc. viene quindi determinato nella svalutazione usualmente adottata e condivisa del 25% che permette di definire il VALORE, appunto, DI VENDITA FORZATA.

In considerazione quindi di tutto ciò si ritiene di confermare i valori espressi in perizia.

VALORE DI MERCATO LOTTO = € 32.700,00

VALORE DI VENDITA FORZATA = € 24.000,00

In fede.

Treviso, 15 settembre 2022

il perito estimatore
geom. Giorgio Granello



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 - Osservazioni alla bozza di perizia

Allegato 7 - Scheda di vendita

