

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

Sezione Esecuzione Immobiliare

**R.G.E. 59/2017**

**G.E. DOTT. SARAN MARCO**

*promossa da*

**- CREDITORE -**

**DOBANK S.P.A.**

(P.I.:02659940239)

(quale mandataria della Banca UNICREDIT S.P.A. giusta procura del 30/10/2015 n°12.541 del Notaio Dott. Carlo Marchetti di Milano)

rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco di Franco di Padova

*contro*

**- ESECUTATI -**

**N. 2 ESECUTATI**

(per i riferimenti anagrafici si veda **All.1**)

## **INDICE:**

Art. 1 - <b>Premesse ed elementi generali del procedimento.</b>	
1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico.	Pag. 2
1.2) Termini art.173.bis disp. att. c.p.c.	Pag. 2
Art. 2 – <b>Esecuzione dell'incarico.</b>	
2.1) Certificato ultraventennale.	Pag. 3
2.2) Inizio operazioni peritali.	Pag. 3
Art. 3 – <b>Identificazione del bene</b>	
3.1) Identificazione catastale.	Pag. 3
3.2) Accertamento atto di pignoramento	Pag. 4
3.3) Confini.	Pag. 4
3.4) Atto di provenienza.	Pag. 4
3.5) Ispezioni e trascrizioni pregiudizievoli.	Pag. 4
3.6) Disponibilità dell'immobile.	Pag. 5
3.7) Affitti e/o comodati d'uso in essere.	Pag. 5
3.8) Destinazione urbanistica.	Pag. 5
3.9) Verifica conformità urbanistica.	Pag. 5
3.10) Eventuali incongruenze e/o abusi edilizi.	Pag. 6
3.11) Spese condominiali	Pag. 6



Art. 4 – <b>Ubicazione paesaggistica</b>	Pag. 6
Art. 5 – <b>Descrizione del bene</b>	Pag. 6
Art. 6 – <b>Divisibilità dell'immobile</b>	Pag. 8
Art. 7 – <b>Criteri e valori di stima</b>	Pag. 8
Art. 8 – <b>Valore di stima e valore di mercato</b>	Pag. 9
8.1) Valore di stima.	Pag. 9
8.2) Quantificazione spese da detrarre	Pag. 9
8.3) Valore di mercato	Pag. 9
8.4) Valore di vendita forzata	Pag.10

\*\*\* § \*\*\*

## **RELAZIONE PERITALE**

del Geom. EGIDIO BERNARDI

### **Art.1 - PREMESSE ED ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO**

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

In data 18/01/2019 il Giudice dell'esecuzione Dott. Marco Saran nominava ai sensi dell'ex art.173 bis disp. att. c.p.c., quale esperto per la relazione di stima il sottoscritto Geometra Egidio Bernardi, nato a Pieve di Soligo l'08/10/1954, CF.: BRN GDE 54R08 G645G, avente 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 comunicato il nominativo del custode del compendio immobiliare pignorato l'Istituto Vendite Giudiziarie – I.V.G., con sede in Via Internati n°30, Silea (TV).

Con mail certificata del 15/02/2019 venivano inviati 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.**

Viene concesso allo scrivente fino al 07/06/2019, corrispondenti a 30 giorni prima dell'**udienza** fissata per il **10/07/2019**, per inviare ai creditori e debitori copia della perizia.



## **Art. 2 - 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 del Comune di Pieve di Soligo per la verifica urbanistica e richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Agenzia delle Entrate di Treviso per la verifica di eventuali locazioni e/o comodati d'uso in essere;
- Studio Notaio Dott. Salvatore Costantino di Conegliano (TV) per copia atto di provenienza;
- Geom. Furlan Giuseppe quale Amministratore Condominiale.

### **2.1) Certificato ultraventennale.**

Il certificato ultraventennale è stato redatto dal Notaio Dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto depositato in Tribunale in data 14/04/2017 dall'Avv. Francesco di Franco, quale difensore della Dobank s.p.a.

### **2.2) Inizio operazioni peritali (All. 2).**

In data 27/03/2019 alle ore 15.00 l'esperto stimatore ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, alla presenza del custode Dott. Annibal Luca dell'I.V.G., e dell'occupante senza titolo, con moglie e figlia, procedendo con i necessari rilievi di verifica e relativa documentazione fotografica (All. 3) a comprova dello stato dei luoghi,

## **Art. 3 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

---

### **3.1) Identificazione catastale. (All. 4 e 5)**

Unità immobiliare al Piano Primo e relativo posto auto al Piano Interrato:

<b>Comune di Pieve di Soligo – N.C.E.U. Sez.C Fg. 1 - Via Tacchini n°34/8</b>					
<b>M.N. 793</b>	<b>Sub 5</b>	Cat, C/6	Cl. 3	20 mq.	Rendita € 40,28
	<b>Sub 20</b>	Cat. A/2	Cl. 1	3 vani	Rendita € 193,67

(di proprietà dei due esecutati per la quota di ½ ciascuno)

corrisponde al **N.C.T. al Fg. 11° M.N.793 – Ente Urbano di mq. 1'000,**



compresa la quota sulle parti comuni condominiali quali: M.N.793 sub 1 (B.C.N.C. area scoperta di mq.335), M.N.793 sub 2 (B.C.N.C. area di manovra interrata e rampa), M.N.793 sub 3 (B.C.N.C. scala e portico).

Terreno identificato come segue:

<b>Comune di Pieve di Soligo – N.C.T. Fg. 11 - Via Tacchini</b>					
<b>M.N. 747</b>	<b>Semin. arbor.</b>	Cl. 2	mq. 382	R.D.€1,97	R.A.€1.28

(di proprietà dei due esecutati per la quota di 1/16 ciascuno)

adiacente e pertinenziale al complesso immobiliare cui fa parte l'unità pignorata. Il terreno non verrà stimato singolarmente, ma sarà valutato proporzionalmente con l'immobile.

### **3.2) Accertamento atto di pignoramento.**

L'identificazione catastale è conforme a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento.

### **3.3) Confini.**

I mappali M.N.793 – 747 sui quali insiste il complesso immobiliare cui fa parte l'unità pignorata confinano partendo da Nord con: M.N.1482, M.N.28, M.N.852, Strada Comunale di Via Tacchini.

Il sub 20 – abitazione al P.1° confina con: muro perimetrale esterno su altra proprietà sui lati Nord/Est, con B.C.N.C. M.N.793 sub 1 a Sud, M.N.793 sub 3 e sub 21 ad Ovest.

Il sub 5 – posto auto P.Int. confina con: muro perimetrale contro terra a Nord, M.N.793 sub 2 Tunnel comune ad Est, M.N.793 sub 6 a Sud, muro contro terra ad Ovest.

### **3.4) Atto di provenienza. (All. 6)**

Il bene è pervenuto agli esecutati mediante Atto di Vendita Notaio Dott. Salvatore Costantino di Conegliano Rep. n°8411 del 21/03/2005, registrato a Conegliano il 06/04/2005 al n° 1192 Serie 1T.

### **3.5) Ispezioni e Trascrizioni pregiudizievoli. (All. 7)**

Alla data dell'01/04/2019 sono elencate le seguenti formalità per entrambi gli esecutati:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/04/2005  
Reg. Part.9361 Reg. Gen.14455



Pubblico Ufficiale COSTANTINO SALVATORE Rep. 8411/1511 del 21/03/2005  
Atto tra vivi - Compravendita – Immobili in Pieve di Soligo (TV)

Soggetto acquirente;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2005

Reg. Part.3417 Reg. Gen.14456

Pubblico Ufficiale COSTANTINO SALVATORE Rep. 8412/1512 del 21/03/2005  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Immobili in Pieve di Soligo (TV)

Soggetto debitore;

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2017

Reg. Part.8091 Reg. Gen.11573

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Rep. 837 del 23/01/2017

Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili in Pieve di Soligo (TV).

### **3.6) Disponibilità dell'immobile.**

Il bene risulta essere occupato da terzi senza alcun titolo.

### **3.7) Affitti e/o comodati d'uso in essere (All. 8).**

A seguito richiesta all'Ufficio delle Entrate in data 06/03/2019, non sono emersi contratti e/o comodati riguardanti il bene in oggetto, come risulta dal certificato pervenuto in data 20/03/2019 da parte dell'Ente competente.

### **3.8) Destinazione Urbanistica (All. 9).**

Gli immobili risultano classificati come qui di seguito riassunto e come meglio riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pieve di Soligo Prot.4985 del 12/03/2019.

Strumento Urbanistico Vigente ed Adottato:

M.N.793 e M.N.747 (porzione): Zana C/1 di espansione edilizia già compromessa da preesistenze - art.32 N.T.O.,

M.N. 747 (porzione): Area a parcheggio – Parcheggi pubblici – art.51 N.T.O.

### **3.9) Verifica conformità urbanistica (All. 10).**

A seguito richiesta di documentazione urbanistica in data 04/03/2019 presso l'Ufficio preposto in Comune di Pieve di Soligo, sono state reperite le seguenti pratiche:

- C.E. n°338 del 13/12/1999 per costruzione di n°2 fabbricati residenziali,



- Voltura n°236 del 02/08/2000;
- Variante n° 169 del 10/06/2002;
- Agibilità n°169 del 19/06/2002;
- CILA Prot. 5784 del 12/03/2018 per manutenzione straordinaria sistemazione piazzale d'ingresso.

### **3.10) Eventuali incongruenze e/o abusi edilizi.**

A seguito sopralluogo in loco in data 27/03/2019 e istruttoria della documentazione reperita, non sono emersi abusi o incongruenze edilizie.

### **3.11) Spese condominiali.**

E' stato interpellato l'Amministratore Condominiale per accertare eventuali insoluti: ad oggi il debito ammonta ad € 440,23 (annualità in corso con scadenza a settembre 2019).

La spesa media per le parti comuni è di circa € 345/annui.

Viene allegato il Regolamento Condominiale **(All.11)**.

## **Art. 4 – UBICAZIONE PAESAGGISTICA**

---

L'immobile cui fa parte l'unità pignorata si colloca in zona periferico rispetto al centro di Pieve di Soligo dal quale dista circa 1 km. E' ubicato lungo la strada comunale di Via Tacchini, strada interna poco trafficata, in zona per lo più residenziale, anche se sono presenti attività commerciali a pochissima distanza, accessibili anche a piedi e ubicati lungo Via V. Veneto. (S.P. n°4), posta lateralmente a via Tacchini. Dista circa 13 km. dall'Ospedale di Conegliano e a circa 20 km. dal Casello Autostradale A27 di San Vendemiano.

## **Art. 5 – DESCRIZIONE DEL BENE**

---

Trattasi di alloggio al Piano Primo con pertinente posto auto al Piano Interrato; detti beni fanno parte di un complesso residenziale denominato "Residence Cal Longa", caratterizzato da due edifici speculari posti uno di fronte all'altro, ospitanti ciascuno 4 unità abitative, con Piano Interrato comune.

Il complesso è stato realizzato nel 2000: è sismicamente idoneo, con struttura portante verticale in muri e pilastri in c.a., solaio orizzontale e di copertura in laterocemento. I fabbricati sono privi di ascensore: gli alloggi al Piano Primo sono raggiungibili dal Piano Terra mediante scala esterna comune (sub 3 e 4). Il Piano Interrato è raggiungibile a piedi da tutte le unità mediante scala esterna



posizionata centralmente tra i due blocchi di edifici e da rampa carraia (sub 2) posta a Sud rispetto i fabbricati.

Il complesso residenziale è interamente recintato, con accesso pedonale e carraio dal M.N.747, area questa destinata a parcheggio ad uso sia dei condomini, sia ad uso pubblico.

Per quanto è stato potuto appurare in loco e dagli atti in possesso, l'edificio non risulta essere collegato alla fognatura pubblica.

Il condominio è dotato di Regolamento e di Millesimi Condominiali (si veda punto 3.11 per le spese insolite e annue).

L'**unità abitativa** pignorata identificata al **SUB 20** è posta al Piano Primo ed è dimensionata come segue:

SUPERFICIE LORDA	ALTEZZA UTILE INTERNA
<b>SUB 20</b>	
Piano Primo mq. 52	ml. 2.70

caratterizzati dai seguenti locali interni:

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Cucina	mq. 20
Corridoio	mq. 2
Camera	mq. 15
Bagno	mq. 6
Terrazze/logge Nord e Sud (mq. 7 + 6)	mq. 13

L'accesso avviene mediante le scale esterne (sub3) comuni all'unità in oggetto e a quella adiacente di altra proprietà. Il portoncino d'ingresso all'unità è del tipo blindato; si accede direttamente nella zona giorno (cucina/pranzo), per poi passare mediante un piccolo corridoio all'unica camera e al servizio igienico. E' dotato di due terrazze/logge, una posta a Nord e una a Sud (dalla quale si accede all'unità).

I pavimenti e rivestimenti della zona giorno e del bagno sono in piastrelle di ceramica, la camera in legno tipo "parquette". I serramenti esterni sono realizzati in legno e doppi vetri. Le tinteggiature sono buone, anche se in alcuni punti del servizio igienico è stata riscontrata della muffa. Le terrazze sono provviste da parapetto in muratura e pavimentate con piastrelle in cotto per esterni. Il riscaldamento è garantito da caldaia a metano posizionata in nicchia nella loggia a Nord. L'abitazione è provvista anche di impianto per l'aria condizionata. Gli impianti in genere sono idonei all'uso e a norma.

Nel complesso l'appartamento è in buono stato conservativo.

In merito alla Certificazione Energetica si precisa che dalle verifiche della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di



Certificazione Energetica. Considerando comunque la data di realizzo dell'immobile, le sue caratteristiche e la loro qualità, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza elevati; si presuppone quindi che il bene appartenga a una delle classi più basse sotto il profilo della qualità del risparmio energetico.

Il **posto auto** identificato al **SUB 5** è ubicato al Piano Interrato ed è dimensionato come segue:

SUPERFICIE LORDA	ALTEZZA UTILE INTERNA
<b>SUB 5</b>	
Piano Interrato mq. 23	ml. 2.40

caratterizzati dai seguenti locali interni:

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Posto auto	mq. 20

E' raggiungibile tramite scala esterna e rampa carraia comuni a tutte le unità. L'intero piano interrato è realizzato in cemento armato non tinteggiato. I serramenti sono in metallo e dotati di vetro retinato. La pavimentazione è in cls liscio. E' provvisto di impianto di illuminazione idoneo all'uso e impianto elettrico per l'automazione del basculante metallico posto al piede della rampa carraia.

Nel complesso appare in sufficiente stato conservativo.

#### **Art. 6 – DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE**

---

Il compendio per la sua conformazione risulta comodamente divisibile, le singole unità invece non risultano divisibili.

#### **Art. 7 – CRITERI E VALORI DI STIMA.**

---

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene 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 dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avvalorato da professionisti ed agenzie immobiliari del luogo e dai portali delle principali





banche dati aggiornati al primo semestre del 2018, avendo reperito n°2 compravendite/comparabili in quanto unità simili, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

## Art. 8 – VALORE DI STIMA e VALORE DI MERCATO

### 8.1) Valore di stima.

#### Comune di Pieve di Soligo Fg.C/1 M.N. 793 SUB 5 e 20

##### 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 Sup. Comm.	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale	52,00	100%	52,00
Logge (7+6)	13,00	35%	4,55
Posto auto coperto	23,00	40%	9,20
Superficie commerciale totale mq			65,75

##### 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 - EDIFICIO SENZA ASCENSORE – Primo Piano	1,00
VETUSTÀ – tra i 10 e 20 anni	0,89
ESPOSIZIONE – Cortili	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE – Nord/Est	0,93
LUMINOSITÀ – Nella norma	1,00
FINITURA – Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ – Occupato senza titolo	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA – ipotizzata Classe F	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA – Impianto autonomo	1,03
IMPIANTO CITOFOONICO – Citofono apriporta	1,00
FINISTRATURA – Con vetri a tenuta termica	1,00
SERRAMENTI ESTERNI – Con scuri in condizioni normali	0,97
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,59

#### CALCOLO VALORE DI STIMA

Sup. commerciale	Valore unitario	Coeff. globale	VALORE DI STIMA
mq. 65,75	€/mq. 1'300,00	0,59	<b>€ 50'430,25</b>

arrotondabile per eccesso ad **€ 50'500,00** (cinquantamilacinquecento/00)

### 8.2) Quantificazione spese da detrarre.

Si devono detrarre al valore di stima suindicato le spese condominiali insolute ammontanti ad €440,23 (si veda punto 3.11).

### 8.3) Valore di Mercato.

Valore di stima	spese	VALORE di MERCATO
€ 50'430,25	€ 440,23	<b>€ 49'990,02</b>

arrotondabile ad **€ 50'000** (cinquantamila/00)



#### 8.4) Valore di 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 e di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) la valutazione esposta possa essere ridotta del **10%**.

Pieve di Soligo, lì 16/04/2019.

L'Esperto Estimatore

Bernardi Geom. Egidio

*(documento firmato digitalmente e conservato a norma)*

\*\*\* § \*\*\*

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

E' stata inviata altresì copia della perizia completa nelle seguenti modalità:

- Esecutato 1 e 2 Raccomandata A/R N°15351443354-5 del 18/04/2019, ricevuta il 24/04/2019;
- Avv.to Francesco di Franco difensore legale della Dobank s.p.a. quale creditore invio Mail PEC in data 18/04/2019;
- I.V.G. Treviso quale custode dei beni pignorati invio Mail PEC in data 18/04/2019.

Pieve di Soligo, lì 28/05/2019.

L'Esperto Estimatore

Bernardi Geom. Egidio

*(documento firmato digitalmente e conservato a norma)*

Allegati:

- All. 1 – Dati relativi agli esecutati;
- All. 2 – Verbale di sopralluogo;
- All. 3 – Documentazione fotografica;
- All. 4 – Estratto di mappa, visure catastali N.C.T. e N.C.E.U.;
- All. 5 – Planimetrie catastali;
- All. 6 – Atto di provenienza;
- All. 7 – Ispezioni e Trascrizioni pregiudizievoli;
- All. 8 – Affitti e/o comodati d'uso in essere;
- All. 9 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All. 10 – Pratiche edilizie comunali;
- All. 11 – Regolamento Condominiale.

Scheda riepilogativa.

Copia ricevute invii elaborato peritale alle parti.

