TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **419/2020** promossa da

GUBER BANCA S.P.A. quale procuratrice speciale di NEPAL SRL

con gli Avv.ti Nicola Lunardelli e Alessandro Marsico

G.E. dott.ssa Alessandra Burra

******

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

12/01/2022

Treviso, 30/12/2021

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Indice generale

01 PREMESSA....3
02 COMPENDIO IMMOBILIARE....3
03 QUESITO PER PERIZIA....3
04 RELAZIONE PERITALE....4
4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILE....4
4.2 TITOLI DI PROVENIENZA....5
4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI....6
4.4 SERVITÙ....7
4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI....7
4.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI....10
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI....10
4.8 CLASSE ENERGETICA....12
4.9 CONFORMITÀ URBANISTICA....12
4.10 CONFORMITÀ CATASTALE....12
4.11 DIVISIBILITÀ....13
4.12 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE....13
ALLEGATI....15

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

01 PREMESSA

Con l'atto di pignoramento immobiliare in data 18.12.2020 n. 5615 del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso in data 01.02.2021 (reg. gen. 3080/2041 reg. part.) venivano pignorati gli immobili seguenti:

02 COMPENDIO IMMOBILIARE

<u>Lotto unico</u>

costituito da fabbricato, con annessa pertinenza scoperta, **in capo all'esecutato n. 1 per la nuda proprietà e all'esecutato n. 2 per il diritto d'usufrutto e quindi, complessivamente, per la piena proprietà, ubicato in comune di Farra di Soligo, via Canal Vecchio n. 20.**

Immagine n. 1 – Localizzazione

03 QUESITO PER PERIZIA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. Dott.ssa Alessandra Burra in data 04.03.2021, veniva notificato via PEC, in data 05.03.2021, il quesito, con giuramento in pari data.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Incarico:

Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Farra di Soligo, presso l'Archivio Notarile di Treviso nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 23.11.2021, lo stimatore è in grado di redigere la seguente

04 RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

L'immobile è costituito da un fabbricato di civile abitazione, a tre piani fuori terra, con adiacenza diruta e annessa area scoperta, situato nel **comune di Farra di Soligo**, loc. Col San Martino, via Canal Vecchio n. 20, e risulta catastalmente individuato come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Farra di Soligo - Sez. A - Foglio 3

- M.n. 220 sub 4 – via Canal Vecchio - Piano T-1-2 cat. A/3 Cl. 1 – cons. vani 7

Sup. cat. m^2 140 – Rendita € 225,95

- M.n. 220 sub 5 – via Canal Vecchio - Piano T-1 cat. C/3 Cl. U – cons. m^2 214

Sup. cat. m^2 359 – Rendita € 475,24

Con la precisazione, inoltre, che sedime e scoperto sono ricompresi nell'area censita al Catasto Terreni come segue:

Comune di Farra di Soligo - Foglio 3 con la particella 220 – ente urbano di 1.567 m^2

Confini.

Da est procedendo in senso orario, mn 219, 1865, 224, 793 e 767.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

4.2 TITOLI DI PROVENIENZA

Richiamato il fatto che gli immobili staggiti sono intestati per l'usufrutto generale all'esecutato n. 2 (figlio) e per la nuda proprietà all'esecutato n. 1 (genitore), le generalità dei quali sono rilevabili nell'Allegato n. 1, i predetti diritti sono loro pervenuti con gli atti di seguito descritti.

1) Con atto di compravendita in data 25 gennaio 1978 rep.n. 19495 del Notaio Gian Luigi Bevilacqua, registrato a Conegliano il 14 febbraio 1978 al n. 877 Vol. 150 Atti Pubblici, trascritto a Treviso il 23 febbraio 1978 ai nn. 4689/4233, l'esecutato n. 1 e il coniuge acquistavano, in regime di comunione legale, la quota di ½ indiviso ciascuno di piena proprietà sugli immobili in oggetto (Allegato n. 6).

2) Con atto in data 14 giugno 1989 n.14. 534 di repertorio Notaio Francesco Imparato di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 29 giugno 1989 ai n.ri 16713/12334, i predetti coniugi convenivano di assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime della separazione dei beni.

3) Con atto di donazione in data 11 marzo 2015 n. 57.499 di repertorio Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV), trascritto a Treviso il 9 aprile 2015 ai n. ri 9466/6952, l'esecutato n. 1, unitamente al coniuge, donavano all'esecutato n. 2 (loro figlio) il diritto di usufrutto sugli immobili oggetto della procedura (Allegato n. 7).

4) L'esecutato n. 1, fino a quel punto titolare della quota di ½ di nuda proprietà, ha infine acquisito la rimanente quota di ½ (di nuda proprietà) in dipendenza di successione ex lege in morte del coniuge, apertasi in data 6 febbraio 2017 (e per effetto della rinuncia all'eredità da parte di altri chiamati), registrata a Treviso il 5 novembre 2019 al n. 296958 vol.88888/19, trascritta a Treviso il 13 novembre 2019 ai n.ri 44216/31030 (Allegato n. 8), con precisazione che il predetto erede accettava con beneficio di inventario l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto in data 4 aprile 2017 n.698/611 di repertorio Notaio Flora Caputo di Castelfranco Veneto (TV), trascritto a Treviso il 13 aprile 2017 ai n.ri 12526/8760.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 11.12.2021 non sono risultate ulteriori formalità contro (cfr. Allegato n. 9) rispetto a quelle indicate dal Notaio Dott. Andrea Galleri nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure successivamente effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 01.02.2021 ai n.ri 3080/2041.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 18.12.2020 n. 5615 di rep. del Tribunale di Treviso, favore della "NEPAL S.R.L.", con sede in Milano, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 09.07.2002 n.ri 27945/5768

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO in data 05.07.2002 rep. 34955 del notaio Graziella Barone di Cornuda del Grappa a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP. A R.L.", con sede in Tarzo (TV), gravante, tra l'altro, il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto e annotata di restrizioni di beni riguardanti immobili diversi.

2) Iscrizione in data 06.05.2010 n.ri 15880/3583

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 28.09.2009 rep. 3458 del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna – a favore della "VENETO BANCA S.P.A.", con sede in Montebelluna (TV), gravante, tra l'altro, il

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto e annotata di restrizioni di beni riguardanti immobili diversi.

3) Iscrizione in data 26.05.2010 n.ri 18796/4174

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 28.09.2009 rep. 3458 del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna – **in rettifica della precedente ipoteca giudiziale** a favore della "VENETO BANCA S.P.A.", con sede in Montebelluna (TV), gravante, tra l'altro, il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto e annotata di restrizioni di beni riguardanti immobili diversi.

4) Iscrizione in data 16.06.2016 19833/3449

Ipoteca legale derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 13.06.2016 rep. 1169/11316 di EQUITALIA NORD S.P.A. a favore di "EQUITALIA NORD S.P.A." con sede in Milano, gravante, tra l'altro, il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili in oggetto.

4.4 SERVITÙ

La vendita degli immobili in oggetto avverrà con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, con tutti i diritti ed obblighi, come per legge o come risultano dai titoli di provenienza.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione (da cielo a terra) di abitazione in linea a tre piani, adiacente officina e deposito al piano terra e primo, con corte esclusiva, ubicati in comune di Farra di Soligo, località Col San Martino, via Canal Vecchio n. 20, Fascia extraurbana / ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE (R1 – fonte

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

OMI).

Catastalmente, alla predetta officina risulta anche pertinente un ulteriore deposito distaccato. Nella realtà risulta integra la sola abitazione. L'officina e l'adiacente deposito sono totalmente diruti (vedasi relazione fotografica) e l'ulteriore deposito distaccato complemente demolito.

Abitazione

Porzione di fabbricato di probabile realizzo negli anni '50 del secolo scorso, a tre piani fuori terra.

Al piano terra ingresso, cucina, cantina, vano scala con sottostante sbratta cucina. Al piano primo corridoio, due camere, ripostiglio e vano scala. Al piano secondo corridoio, ripostiglio e soffitta. Altezza utile interna del piano terra mt 2.50, piano primo mt 2.30 e piano secondo variabile, da un minimo di mt 1.70 (laterali) ad un massimo di mt 3.15 (al colmo della copertura). Solai di piano e di copertura in legno.

Pavimenti del piano terra in cemento e tavolato ai piani superiori. Scala in legno. Impianto elettrico fatiscente e fuori norma. Impianto di riscaldamento assente. Finestre in legno, con vetro singolo e oscuri in legno.

Il tutto in scadente stato di conservazione. Superficie netta interna circa m^2 45 per ciascun piano, e quindi complessivamente m^2 135.

Officina-magazzino

Porzione di fabbricato totalmente diruto, con piccola porzione a due piani, quest'ultima posta a ridosso dell'abitazione e con unico accesso dalla stessa.

Muratura parte in blocchi di calcestruzzo e parte in laterizio. Copertura totalmente crollata e/o demolita. (vedasi relazione fotografica). Superficie complessiva lorda in pianta della porzione ancora rilevabile circa m^2 110.

Area pertinenziale

L'area di pertinenziale è ben delimitata solo nella zona di accesso mediante un tratto

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

di recinzione, costituita da zoccoletto con sovrastanti paletti e rete metallica. L'ingresso è munito di un cancello metallico scorrevole. Per il resto del perimetro è presente solo in alcuni tratti una fatiscente recinzione in rete metallica. L'andamento del terreno è irregolare, incolto e in stato di generale abbandono, con la presenza di alcune baracche in lamiera sprovviste di copertura. Non essendo completamente delimitata da recinzione, per l'identificazione dei confini si fa riferimento all'immagine satellitare seguente, approssimativamente aggiornata in merito alle condizioni dei fabbricati, sulla quale sono stati tratteggiati con linea di colore rosso i confini catastali.

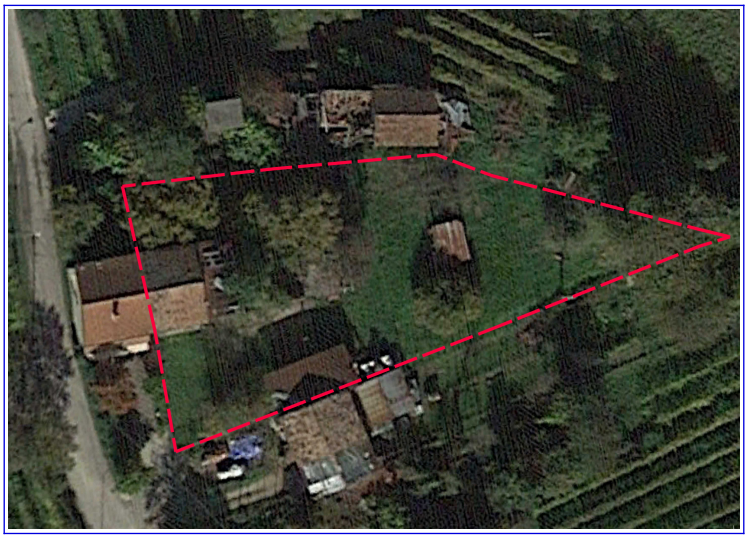


Immagine n. 2 – Identificazione confini

A motivo di quanto esposto nel successivo punto 4.6 (dati urbanisti ed edilizi) nella determinazione della superficie commerciale si computa solo la consistenza dell'abitazione e dello scoperto.

La superficie commerciale del lotto, ragguagliandone alla principale gli accessori scoperti esclusivi è di mq. 180 (arrot.) come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Locali principali Abitazione	Piano terra	M² 53,00	1,00	M² 53,00

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

	Piano primo	M^2 53,00	1,00	M^2 53,00
	Piano secondo	M^2 53,00	0,60	M^2 32,00
Scoperto m^2 1407	Fino a concorrere con la superficie coperta	M^2 160,00	0,10	M^2 16,00
	Ulteriore superficie	M^2 1247,00	0,02	M^2 24,94
	TOTALI			M^2 178,94

4.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero, con chiavi detenute dalla proprietà.

E' stata comunque effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate, dalla quale è risultata l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato per l'immobile in questione (cfr. Allegato n. 10).

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il fabbricato e l'area pertinenziale ricadono, secondo vigente strumento urbanistico, parte in Tessuto Residenziale Diffuso (T9) e parte in Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2).

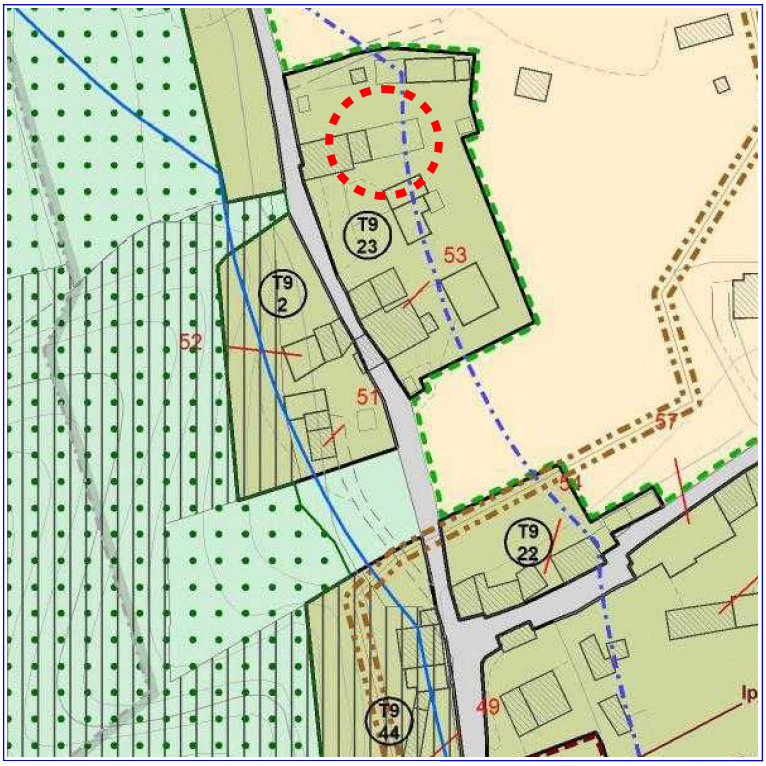
Il Tessuto Residenziale Diffuso è normato dall'art 27 delle Norme Tecniche Operative. Il tessuto residenziale diffuso è assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM.1444/1968 e parificato alla zona territoriale omogenea "E4" ai sensi della previgente LR.24/1985.

Il Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria è normato dall'art. 33 delle Norme Tecniche Operative.

Inoltre circa il 50% del lotto ricade in fasce di tutela e servitù idrauliche (art. 78 delle NTO) e, per finire, **tutto il lotto è sottoposto a vincolo paesaggistico** DLgs 42/2004 – ex 431/1985 (art. 58 delle NTO).

Segue estratto di zona.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8



Il tessuto residenziale diffuso - T9

Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria - A2

Vincolo paesaggistico

Fasce di tutela idrografia principale

Immagine n. 3 – stralcio zonizzazione 1:2000

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto, sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

- Impianto antecedente al 1 settembre 1967 – <u>assenza di pratiche edilizie originarie relative all'abitazione</u>;

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 10831 del 01.06.2006 per mantuenzione straordinaria della copertura, intonaci, infissi interni ed esterni e rifacimento impianti. Dalle condizioni attuali del fabbricato si evince che nessun intervento di quelli previsti è stato effettuato.

- Domanda di Condono Edilizio (L. 47/85) in data 13.11.1985 prot. 6819 (officina e magazzini), per il quale il comune di Farra di Soligo non ha emesso il provvedimento in sanatoria in quanto, da parte dei richiedenti, non è stata mai inoltrata richiesta dell'autorizzazione paesaggistica, presupposto procedimentale per il rilascio della

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Concessione in Sanatoria (ora Permesso di Costruire).

Ma, non essendo comunque stato emesso formale diniego del condono, il futuro aggiudicatario "potrebbe" provvedere alla richiesta dell'autorizzazione paesaggistica per poi ottenere il provvedimento conclusivo di sanatoria. Si tratterebbe, comunque, di una procedura dall'esito incerto e probabilmente subordinato a insindacabili prescrizioni di adeguamento, assolutamente non prevedibili e/o quantificabili economicamente in questa sede.

Conseguentemente, come anticipato nel punto relativo alla determinazione della superficie commerciale, a "ristoro" delle non quantificabili spese di adeguamento urbanistico e/o dell'aleatorietà dell'esito procedimentale, stante anche la condizione di rudere delle porzioni condonate, le stesse non sono state considerate nella stima.

4.8 CLASSE ENERGETICA

Non risulta alcuna certificazione energetica.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali da costruzione e la tipologia dei serramenti dell'abitazione, si ritiene che alla stessa possa essere sicuramente attribuibile una classe energetica non superiore alla "G".

4.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda la porzione abitativa non è stato reperito alcun progetto in comune e, conseguentemente si assume come lecito lo stato di fatto.

Per quanto riguarda le porzioni condonate vale quanto già illustrato al precedente punto 4.7, anche per quanto riguarda i costi di un'eventuale regolarizzazione.

4.10 CONFORMITÀ CATASTALE

Nelle allegate planimetrie catastali è stata evidenziata, con appunti di colore rosso, la reale situazione degli immobili rispetto a quanto indicato nelle stesse planimetrie.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Necessario quindi un adeguamento delle planimetrie stesse allo stato dei luoghi.

Costo previsto per l'adeguamento **€ 2.000,00** per spese tecniche e diritti catastali.

4.11 DIVISIBILITÀ

Tenuto conto che l'immobile è oggi costituito, di fatto, da una singola abitazione e strette pertinenze, si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

4.12 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

E' stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, delle problematiche a

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

livello urbanistico, dei vincoli ambientali e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 180 x € 400/mq =	€	72.000,00

A tale importo vanno detratti:

2) Regolarizzazione catastale	- €	2.000,00
VALORE DI MERCATO	€	70.000,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Ossia € 70.000 x 0,20 = € 14.000,00	€	14.000,00
VALORE VENDITA FORZATA PIENA PROPRIETÀ'	**€**	**56.000,00**

%%%

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni. Nessuna osservazione pervenuta.

Treviso, lì 30/12/2021

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità della proprietà degli immobili;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 5 Visure catastali;
- ALLEGATO 6 Copia atto notaio Bevilacqua rep. 19495;
- ALLEGATO 7 Copia atto notaio Barone rep. 57.499
- ALLEGATO 8 Successione n. 296958 vol.88888/2019
- ALLEGATO 9 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 10 Risultanze Agenzia delle Entrate.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8