
TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 523/2017 R.G.

Promossa da

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.p.A.

Contro

[REDACTED]

G.E. Dott. Marco SARAN

Perizia di stima beni immobili

Perito Estimatore Ing. Evaristo De Marchi

Gorgo al Monticano, li 11.01.2020 - 31.01.2020



5.1.8 Modalità di vendita

5.1.9 Divisibilità in natura

[REDACTED]

6. Stima pag. 18

6.1 Lotto 1 pag. 18

[REDACTED]

7. Conclusioni pag. 20

Elenco allegati pag. 21

8. Note di osservazione all'elaborato pag. 21

9. Conclusioni pag. 22

Elenco allegati pag. 23



Il sottoscritto De Marchi Ing. Evaristo residente a Mansuè (TV) in via Portobuffolè 71, iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1943 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso al n. 328 della sez. industriale, in esecuzione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Marco Saran nell'udienza del 21.06.2019 di

s t i m a r e

i beni immobili oggetto di pignoramento nell'esecuzione immobiliare 523/2017 promossa dalla Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] descritto avanti in perizia,

a s e g u i t o

di sopralluogo, alla presenza del Sig. Zaghetto Marcelo in rappresentanza del custode (IVG di Treviso), in data 25.11.2019 dell'abitazione con annessi box auto e cantina a Santa Lucia di Piave in via Gieseppe Saragat 4/7 e dell'abitazione con annessi box auto, magazzino e corte esclusiva (ed una quota di comproprietà su aree destinate a parco ed a vialetti di accesso all'intero complesso condominiale del quale fanno parte i beni pignorati) a Santa Lucia di Piave in via Europa 2/4

e s p o n e

quanto segue:

1. OGGETTO DI STIMA

Sono oggetto di stima i seguenti beni:

1. un'abitazione, sita in Via Giuseppe Saragat 4/7, collocata al primo piano di un fabbricato condominiale denominato "Granza" formato da tre livelli, uno interrato ad uso garage con cantine e due fuori terra nei quali sono distribuiti 15 alloggi
2. una abitazione, sita in Via Europa 2/4, collocata al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Europa Due" formato da quattro livelli, uno interrato ad uso garage con magazzino e tre fuori terra ad uso residenziale con una quota di comproprietà su aree destinate a parco ed a vialetti di accesso all'intero complesso condominiale del quale fanno parte i beni pignorati

Si ritiene che i beni pignorati, per caratteristiche e posizione, debbano essere venduti in due lotti e quindi coerentemente analizzati.



1.1 LOTTO 1

1.1.1 Identificazione catastale

Il bene pignorato è così riportato al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Santa Lucia di Piave

Sezione A, Foglio 3,

- Mappale 1928, Sub. 12, Via E. Cornaro, Piano S1-1, Scala A, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 114 mq, Rendita 454,48 €;
- Mappale 1928, Sub. 20, Via E. Cornaro, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 27 mq, Superficie catastale totale 27 mq, Rendita 58,57 €.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, non assumendo rilievo la variazione del toponimo (i beni si trovano attualmente in Via Giuseppe Saragat e non più in Via E. Cornaro).

1.1.2 Confini

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati confina con Via Giuseppe Saragat e con i Mappali 1967, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2054, salvo altri e/o variati.

1.1.3 Proprietà e provenienza

I beni pignorati appartengono in piena proprietà per l'intero all'esecutato, essendogli pervenuta mediante atto di compravendita del 09.11.1998, rep. n. 63.346,/12.872, del dott. Giuseppe Ferretto, notaio in Conegliano, trascritto il 27.11.1998 ai nn. 35969/24627.

Nella vendita è stata compresa la quota di 71,88/1000 sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quant'altro previsto dal regolamento di condominio e dall'art. 1117 del Codice Civile. L'area scoperta summenzionata risulta così riportata al Catasto dei Fabbricati: Comune di Santa Lucia di Piave, Sezione A, Foglio 3, Mappale 1928, Sub. 1, Via Eleonora Cornaro, B.C.N.C. (Area scoperta di 1.103 mq comune ai Subb. dal n. 4 al n. 39 compresi).

La provenienza ultraventennale è attestata da relazione notarile sostitutiva, allegata agli atti, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

1.2.2 Confini

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati confina con Via Europa e con i Mappali 1307, 1385, 226, 1073 e 1299, salvo altri e/o variati.

Le aree in comproprietà confinano come segue:

- Mappali 1282, 1286, 97 e 1288 confinano con il Torrente Crevada, con i Mappali 98, 785, 1319 e 1306, salvo altri e/o variati;
- Mappale 1305 confina con i Mappali 1320, 197, 226, 1296, 1371 e 1373, salvo altri e/o variati.

1.2.3 Proprietà e provenienza

All'esecutato appartengono:

- la piena proprietà per l'intero dell'appartamento, del box auto, del magazzino e della corte esclusiva;
- la quota di comproprietà per di 145,8/10000 dell'area adibita a parco e vialetti di accesso descritti precedentemente;



che le sono pervenute in forza di atto di compravendita del 13.04.2010 del dott. Giuseppe Ferretto, notaio in Conegliano, trascritto il 15.04.2010 ai nn. 12942/7806 da potere di Immobiliare Diciotto S.r.l. con sede in Codognè.

Nella vendita è stata compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato denominato "Corpo B" e sull'area coperta e scoperta di pertinenza nonché sulle parti comuni dei fabbricati denominati "Corpo A" e "Corpo B" e su quant'altro previsto dal regolamento di condominio e dall'art. 1117 del Codice Civile, in quanto sussistenti, ed in particolare nell'elaborato planimetrico che è stato presentato per l'accatastamento del fabbricato al quale i beni pignorati appartengono.

La provenienza ultraventennale è attestata da relazione notarile sostitutiva, allegata agli atti, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.

2. LOTTO 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 Ubicazione

Il bene pignorato si trova nell'area urbana del centro comunale di Santa Lucia di Piave, in un ambito residenziale di Via Saragat, distante un chilometro circa dai principali edifici pubblici (Municipio), religiosi (chiesa) e di servizio (scuole, attività commerciali) del paese, raggiungibili in pochi minuti d'auto attraverso la viabilità locale.

2.2 Edificio

Il bene pignorato è collocato al primo piano di un fabbricato residenziale (denominato Condominio Granza), disposto su tre livelli, uno interrato ad uso garage e due fuori terra nei quali sono distribuiti 15 alloggi. La costruzione è stata ultimata alla fine degli anni '90 del secolo scorso, ha pianta rettangolare allungata, i tre livelli sono serviti da due nuclei scale.

Caratteristiche costruttive edificio

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive principali: facciate intonacate e tinteggiate, tetto a due falde, manto di copertura in coppi, lattoneria in lamiera preverniciata color testa di moro.

L'area scoperta di pertinenza che lo circonda è sul fronte principale allestita a giardino; l'ambito è recintato con due cancelli per gli ingressi pedonali; la rampa di accesso (sul lato sud-ovest dell'edificio) ai locali garage nel piano sottostrada è collegata direttamente con parcheggio pubblico antistante il fabbricato con accesso da via Saragat; rampa di acces-



so e corsia di manovra, a cielo aperto, sono pavimentate con autobloccanti in calcestruzzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è discreto, sono riconoscibili le modeste qualità costruttive, presenti in molte costruzioni d'epoca, che manifestano chiaramente la vetustà dell'opera.

2.3 Abitazione

Come premesso l'appartamento si trova al piano primo del complesso condominiale sopra descritto ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, due camere, bagno, ripostiglio-lavanderia, un terrazzo con sola accessibilità dal soggiorno, un terrazzo con accessibilità da cucina e camera matrimoniale ed un terrazzo con sola accessibilità da camera singola.

L'alloggio è raggiungibile mediante la scala condominiale ad una rampa posta in corrispondenza dell'ingresso a sud-est nella facciata principale, formato da un portoncino in legno e vetro con citofono per il consenso all'apertura.

Caratteristiche finiture abitazione

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche di finitura:

- serramenti in legno con vetro-camera
- tapparelle in PVC
- davanzali in marmo;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati
- porzioni del soffitto ribassate in cartongesso;
- pavimenti in parchetti di legno levigati in opera e piastrelle di ceramica nella zona cucina, bagno e ripostiglio
- rivestimento pareti zona cucina, bagno e ripostiglio in piastrelle di ceramica
- caminetto ventilato ad uso riscaldante, rivestito in cartongesso, legno e marmo, angolo soggiorno;
- porte interne a battente e scorrevoli cieche in legno tamburato
- portoncino d'ingresso blindato
- pavimenti terrazze in gres porcellanato, parapetti in acciaio zincato e verniciato

La scala di accesso all'abitazione ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in marmo, corrimano in legno, pareti tinteggiate a tempera e abbassamento a smalto lavabile.



L'abitazione è dotata di impianto elettrico (contatore elettrico in corridoio comune e quadro elettrico generale in alloggio con protezione linea forza motrice e linea luce), impianto televisivo con antenna digitale terrestre condominiale, impianto termico (zona unica) a elementi radianti (termosifoni in acciaio) e caldaia murale (SIME mod. Murelle Lux) alimentata a metano installata su apposito vano esterno ricavato nella terrazza con accesso dal soggiorno, impianto di condizionamento a split (tre unità esterne lato nord-est e tre interne installate rispettivamente in soggiorno ed in ciascuna camera), impianto antintrusione perimetrale e volumetrico, impianto citofonico, rete fibra ottica, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario condominiale con scarico sulla linea pubblica comunale.

Lo stato di manutenzione conservazione dell'abitazione è discreto eccezion fatta per parte del pavimento in parchetti della zona giorno e dei serramenti in legno nella superficie esterna, entrambi deteriorati dall'uso e dal dilavamento.

La superficie commerciale dei terrazzi viene computata moltiplicando la superficie per 0,3.

2.4 Garage e cantina

Come premesso il garage e la cantina si trovano al piano interrato con accesso interno, attraverso percorso con scala e corridoio, ed esterno direttamente da rampa e corsia di manovra a cielo aperto.

La scala di accesso al piano interrato ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in marmo, corrimano in legno, pareti tinteggiate a tempera e abbassamento a smalto lavabile; il corridoio ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate; le porte di accesso ai locali garage/cantina sono in legno tamburato; il piano interrato ha altezza 2400 mm.

La cantina ha pavimentazione e rivestimento parete divisoria dal garage in piastrelle di ceramica; porta di accesso ad anta in legno tamburato; finestra a vasistas ricavata sulla parete divisoria con il garage; sono installati lavello e boiler elettrico acqua calda.

Il garage ha pavimentazione in ceramica smaltata; porta basculante in lamiera verniciata.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni di accesso, della cantina e del garage è discreto.

La superficie commerciale del garage e della cantina viene computata moltiplicando la superficie per 0,5.



[Redacted text block]



[REDACTED]



[Redacted content]



[REDACTED]

4. METODO DI STIMA

Uno dei fondamentali principi di estimo afferma che il "valore" di un bene economico dipende dallo "scopo" della stima; ciò significa in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi.

Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

Nel caso di specie si considera che il bene sarà oggetto di vendita in procedura competitiva; per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo con stima monoparametrica tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Con riferimento all'immobile, la stima viene eseguita considerando il valore di mercato ed i fattori di influenza seguenti:

- elementi di deprezzamento dovuto alla sussistenza di vincoli
- elementi di apprezzamento dovuto a prospettive attuali e future
- stato del bene
- posizione del bene
- stato di regolarità edilizia



- elementi di apprezzamento dovuto ad impianti installati nell'unità immobiliari e considerati parte degli stessi

Con riferimento a condizioni generali, la stima viene eseguita considerando i seguenti fattori con influenza sulla valutazione dei beni:

- la grave crisi del settore
- la carenza di liquidità collegata alla situazione di crisi generale
- il contesto delle vendite con procedura competitiva caratterizzato da acquisizioni a prezzi estremamente ridotti
- la ricollocabilità del bene

Si osserva che anche a Santa Lucia di Piave, come un po' ovunque, c'è una notevole offerta di alloggi a fronte di una domanda inconsistente e le quotazioni degli appartamenti raggiunte prima della recessione economica si sono alquanto ridotte, come hanno confermato tecnici ed operatori economici sentiti in proposito.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA

Per l'espletamento dell'incarico sono stati individuati i beni e si sono rilevati, mediante sopralluogo e verifica presso gli enti competenti, gli elementi oggettivi per la determinazione dei coefficienti di decremento, secondo i criteri suesposti, e quindi per la valutazione nell'ipotesi di stima.

Oltre agli elementi riportati sopra si sono rilevati gli elementi che seguono.

5.1 LOTTO 1

5.1.1 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame dal certificato notarile a tutto il 05.10.2017, i beni pignorati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 41389/10595 del 07.08.2006 nascente da atto di mutuo fondiario in data 04.08.2006 rep. n. 91030/21994, del notaio Bianconi Maurizio; a favore: Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova (PD), codice fiscale 02691680280 (elettivamente domiciliata in Annone Veneto (VE), Via IV Novembre n. 4); contro: [REDACTED] [REDACTED] mutuo di 160.000,00 €, durata 20 anni, ipoteca 320.000,00 € (gravante sui beni dell'esecutato);
- Iscrizione n. 21157/3578 del 24.07.2015 nascente da atto di mutuo in data 25.06.2015 rep. n. 5940/1469 del notaio Broli Luisa; a favore: Banca Popolare dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni con sede in Bolzano (BZ), codice fiscale



00129730214 (elettivamente domiciliata in Bolzano (BZ), Via Del Macello n. 55); contro: [REDACTED]

[REDACTED] mutuo di 122.000,00 €, durata 10 anni, ipoteca di 195.000,00 € (gravante sui beni di entrambi gli esecutati);

- Trascrizione n. 31073/21546 del 13.09.2017 nascente da pignoramento n. 8639 del 07.09.2017 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso; a favore: Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano (BZ); contro: [REDACTED]

Eseguite le visure ipotecarie e catastali di aggiornamento per il periodo compreso tra il 05.10.2017 ed il 07.01.2020, sul bene pignorato non risultano gravanti ulteriori formalità pregiudizievoli.

5.1.2 Conformità catastale

I dati indicati nell'atto di pignoramento consentano l'univoca identificazione dei beni pignorati.

5.1.3 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Santa Lucia di Piave individua il fabbricato contenente i beni pignorati in zona residenziale consolidata "B1", disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche Operative.

5.1.4 Regolarità urbanistica

Il fabbricato condominiale formato da 15 alloggi è stato realizzato ed utilizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Santa Lucia di Piave:

- Concessione Edilizia n. 45/95 del 05.07.1995 per costruzione di "un fabbricato residenziale da 15 alloggi";
- Denuncia Inizio Attività del 21.09.1996 prot. n. 7947 per "modifiche interne consistenti in diversa distribuzione dei locali o ricavo di locali di servizio";
- Certificato di Agibilità n. 34/98 del 10.11.1998 con decorrenza dal 02.02.1998

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti assentiti e pertanto i beni pignorati sono regolari sotto il profilo urbanistico.

5.1.5 Vincoli artistici

Le verifiche effettuate non hanno evidenziato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content, likely a list of items or descriptions.]



[REDACTED]

6. STIMA

6.1 LOTTO 1

Calcolo superfici

Si sono rilevate le seguenti misure di superfici ricavate utilizzando i disegni di progetto e le planimetrie catastali:

Superficie abitazione primo piano = ca. 108 mq

Superficie terrazzi = ca. 19,00 mq

Superficie cantina = ca. 5 mq

Superficie box auto = c.a. 29 mq

si calcola la superficie commerciale applicando un coefficiente 0,3 alla superficie dei terrazzi e un coefficiente 0,5 alla superficie di cantina e box auto; da cui

Superficie commerciale = 130,70 mq circa



Valutazione

Assunte informazioni dagli operatori di mercato della zona si è determinato il più probabile valore di mercato in 1.050,00 €/mq, valore che trova riscontro anche dalla consultazione dei valori OMI di riferimento.

Il valore di stima risulta quindi di 137.235,00 €

Correzioni di stima

Si sono determinate le seguenti correzioni di stima:

- considerata la vetustà, lo stato d'uso e manutenzione del bene e dell'edificio in complessivo, si ritiene applicabile una diminuzione del 30%
- considerata l'ipotesi di vendita competitiva con assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene applicabile una ulteriore diminuzione del 20%
- detrazione di 2.808,77 € per debito nei confronti del "Condominio Granza" nell'ultimo biennio

Si calcola quindi un valore di stima del bene pari a € 74.042,83 che si approssima a 74.000,00 €.

[Redacted content]



[REDACTED]

[REDACTED] un valore di stima del bene pari a € 167.077,66 che si approssima a 167.000,00 €.

7. CONCLUSIONI

In base alle evidenze riportate sopra, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti e alle ricerche di mercato eseguite, si è giunti ad un valore dei beni oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate all'atto del sopralluogo, pari rispettivamente a:

- Lotto 1 - € 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00).
- [REDACTED]

Ritenendo di aver risposto alle richieste del quesito proposto dal G.E. , si dimette il presente elaborato (comprensivo di 9 allegati) rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Gorgo al Monticano, li 11.01.2020

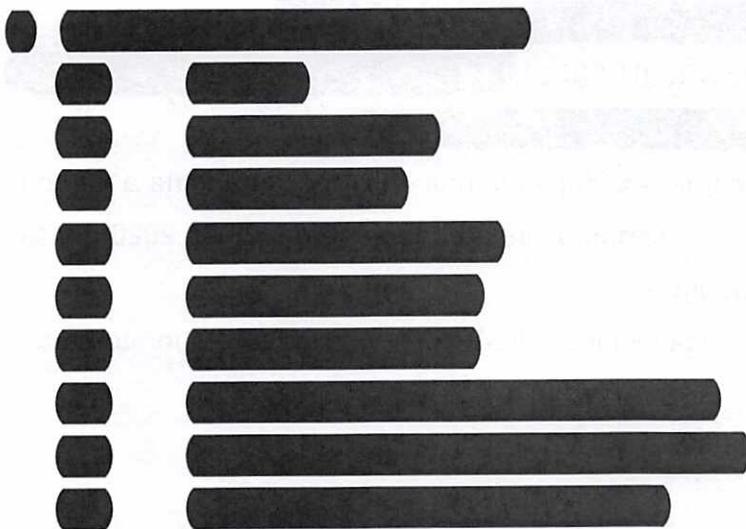
Il perito stimatore
Ing. Evaristo De Marchi



Firmato Da: DE MARCHI EVARISTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1103c540a20cbd30fe950fa4a1a6aff0

ELENCO ALLEGATI

- 1 Lotto 1 - Abitazione in Via Saragat
 - 1.1 Ortofoto
 - 1.2 Estratto di mappa
 - 1.3 Visura catastale
 - 1.4 Elaborato planimetrico
 - 1.5 Planimetria catastale
 - 1.6 Titoli di provenienza
 - 1.7 Zonizzazione del Piano degli Interventi
 - 1.8 Estratto delle Nome Tecniche Operative
 - 1.9 Estratto rendiconto condominiale



8. NOTE DI OSSERVAZIONE ALL'ELABORATO

La perizia sopra riportata è stata inviata alle parti interessate con le modalità ed in data come di seguito specificato:

- tramite pec in data 12.01.2020 all'Avv. Fernando Rampini Boncori (fernandorampini-boncori@pec.ordineavvocatitreviso.it), legale di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. (esecutrice)



- tramite pec in data 12.01.2020 all'Avv. Filippo Berardi (filippo.berardi@ordineavvocatiravenna.it) legale di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (intervenuta ricorrente)
- tramite pec in data 12.01.2020 all'Avv. Marina Vandini (marina.vandini@ordineavvocatiravenna.it) legale di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (intervenuta ricorrente)
- tramite pec in data 13.01.2020 all'Avv. Carlotta Casamorata (carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.it) legale di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (intervenuta ricorrente)
- tramite pec in data 13.01.2020 all'IVG di Treviso custode dei beni (ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it)
- tramite raccomandata 1 A/R in data 13.01.2020 alla [REDACTED]
- tramite raccomandata 1 A/R in data 13.01.2020 al [REDACTED]

Nello spazio testo della pec e nella lettera accompagnatoria della raccomandata a mano è stata inserita la seguente frase: "Viene assegnato alle parti termine del 28.01.2020 per far pervenire note di osservazione all'elaborato".

Nessuna delle parti interessate ha fatto pervenire note di osservazione all'elaborato entro i termini previsti.

9. CONCLUSIONI

Non avendo ricevuto note di osservazione all'elaborato inviato alle parti interessate, si confermano le conclusioni riportate al punto 7; ovvero in base alle evidenze riportate sopra, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti e alle ricerche di mercato eseguite, si è giunti ad un valore del bene oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate all'atto del sopralluogo, pari rispettivamente a:

- Lotto 1 - € 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00).
- [REDACTED]



Ritenendo di aver risposto alle richieste del quesito proposto dal G.E. , si dimette il presente elaborato (comprensivo di 23 allegati) rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Gorgo al Monticano, li 31.01.2020

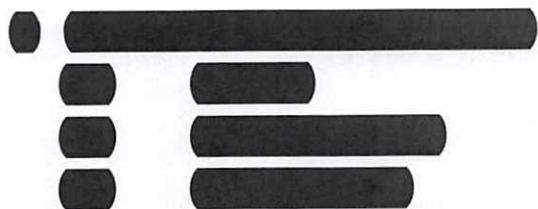
Il perito stimatore

Ing. Evaristo De Marchi



ELENCO ALLEGATI

- 1 Lotto 1 - Abitazione in Via Saragat
 - 1.1 Ortofoto
 - 1.2 Estratto di mappa
 - 1.3 Visura catastale
 - 1.4 Elaborato planimetrico
 - 1.5 Planimetria catastale
 - 1.6 Titoli di provenienza
 - 1.7 Zonizzazione del Piano degli Interventi
 - 1.8 Estratto delle Norme Tecniche Operative
 - 1.9 Estratto rendiconto condominiale
 - 1.10 Documentazione fotografica



● [REDACTED]
● [REDACTED]

- 3 Attestazioni, ricevute e consegne invio perizia alle parti interessate
- 4 Scheda sintetica con dati per l'ordinanza di vendita lotto 1

● [REDACTED]

