

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
IQERA ITALIA S.p.A. (per AMCO S.p.A.)

contro

ESECUTATO

R.G. ESEC. IMM.RI 281/2021

Giudice: Dott.ssa Francesca VORTALI

RAPPORTO DI STIMA

L'Esperto Stimatore: Dott. Ing. Gianpietro SPERANZA



0.0 PREMESSA

Con provvedimento in data 05.04.2022 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe dott.ssa Francesca VORTALI, ha nominato il sottoscritto Gianpietro SPERANZA ingegnere libero professionista con studio in Santa Lucia di Piave via Dante 12, iscritto al n. A1298 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale esperto estimatore dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato, siti in Provincia di Treviso nel Comune di Revine Lago e di seguito descritti.

In data 07.04.2022 il sottoscritto, per via telematica, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito e successivamente prendeva visione del quesito posto dal G.E..

Esperate le indagini preliminari, compiuto il sopralluogo tramite ispezione giudiziale, agli immobili in data 29 luglio 2022 alla presenza del tecnico di IVG di Treviso dr. Francesco DE PIERI custode dei beni pignorati ed assunte le necessarie informazioni (Agenzia del Territorio di Treviso, Ufficio Tecnico del Comune di Revine Lago, ecc.), si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Relazione tecnica di stima articolata secondo la struttura indicata dalle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso

0.1 FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da porzione di fabbricato in linea ad uso civile abitazione disposta su tre piani fuori terra e da area scoperta di pertinenza esclusiva ad uso cortile e giardino posta sul fronte nord.

E' parere del sottoscritto stimatore che il compendio costituisca un **lotto unico** in quanto la vendita separata non appare conveniente perché diminuirebbe l'appetibilità commerciale dell'abitazione, priva di una pertinenza importante (area scoperta).

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI



I beni oggetto di perizia si trovano in pieno centro storico di Revine frazione del Comune di Revine Lago, nelle vicinanze della chiesa, e nello specifico in vicolo Bellet.

Il fabbricato proprio per la sua collocazione è sufficientemente vicino alle principali infrastrutture ed è ben collegato alla viabilità stradale.

La zona in cui è compreso il fabbricato, posta in leggera pendenza, offre una discreta dotazione di servizi con municipio, poste, asili, scuole primarie, secondarie e superiori, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, centri commerciali, impianti sportivi localizzati nel Comune o nella vicina città di Vittorio Veneto, buona la viabilità stradale nonché il servizio di mezzi pubblici di trasporto con strada provinciale n. 35 “della Vallata”, che collega Revine Lago a Vittorio Veneto, a circa 150 metri e con casello autostradale A27 Vittorio Veneto Nord a circa 5 chilometri.

L’accesso alla proprietà avviene dalla corte comune catastalmente identificata con il m.n. 638 (area urbana di mq 230) direttamente collegata ad est a vicolo Bellet, strada completamente lastricata con sassi e pietre, ed ad ovest a via Padre Sommariva, strade comunali del centro storico del Comune di Revine Lago.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano così identificati:

1. Area scoperta di mq 145 sita nel Comune di Revine Lago in vicolo Bellet n. 9. Il bene risulta quale giardino e cortile del fabbricato e risulta così identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Revine Lago

Sezione A Foglio 6 Mapp. 634 sub 1 vicolo Bellet n. 9 p. T F/1 mq 145

2. Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra, primo e secondo sita nel Comune di Revine Lago in vicolo Bellet n. 9 così identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Revine Lago



**Sezione A Foglio 6 Mapp. 634 vicolo Bellet n. 9 p. T-1-2 cat. A/4 cl. 2
vani 4,5 sup. cat. mq 105 escl. aree scop. mq 109 R.C. € 139,44**

di proprietà dell'Esecutato per l'intero.

Il fabbricato di cui all'unità 2 sopra descritta risulta edificato su area censita al Catasto Terreni in Comune di Revine Lago (TV) Foglio 6 All. A mappale 634 Ente Urbano di mq 201 derivante dalla riunificazione dei preesistenti mappali 632, 633, 634 e 635 foglio 6 del Catasto Terreni giusto Mod. 3/SPC n. 61567 presentato all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 05.12.1990 prot. n. TV0327078, in atti dal 24.09.2004.

Il fabbricato sopradescritto ha diritto alla corte m.n. 638 del foglio 6 del Catasto Terreni.

Da una verifica e comparazione con la consistenza e distribuzione dei vani che costituiscono l'immobile e le planimetrie urbane, l'unità risulta non correttamente censita alla sezione fabbricati a causa della diversa destinazione d'uso della cantina, utilizzata attualmente come bagno e delle diverse altezze dei locali riscontrate e pertanto necessita di pratica di variazione catastale.

1.3 CONFINI

Confini dell'intero compendio formante un unico insieme (m.n. 634) da nord in senso orario: m.n. 627, m.n. 1817, m.n. 637, m.n. 636, m.n. 638, m.n. 631, salvo altri o variati.

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

All'atto del sopralluogo è stato rilevato come l'accesso carraio e pedonale agli immobili eseguiti avvenga attraverso una corte comune m.n. 638 (area urbana di mq 230) da vicolo Bellet e da via Padre Sommariva, strade comunali del centro storico del Comune di Revine Lago.



Non risultano trascritte servitù di passaggio a favore e contro gli immobili esegutati né sono state rilevate altre particolari servitù apparenti se non quelle derivanti dal contesto legato ai muri divisorii comuni.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Attualmente detti beni risultano in proprietà dell'Esecutato per l'intero, giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio dr. Graziella Barone in Cornuda, in data 22 dicembre 2010 Rep. n. 52974/11237, Registrato a Montebelluna il 27 dicembre 2010 al n. 5050 serie 1T, Trascritto a Treviso il 29 dicembre 2010 al n. 29503 di formalità. L'Esecutato risultava, all'epoca dell'acquisto, essere celibe.

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano le seguenti formalità:

- 1 **Ipoteca volontaria** per la somma complessiva di € 306.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 29.12.2010 ai nn. 47260/10510 a favore di VENETO BANCA HOLDING S.C.P.A. con sede a Montebelluna (TV) e contro l'Esecutato, per la piena proprietà, sorta in forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Graziella BARONE in Cornuda in data 22.12.2010, Repertorio n. 52975, Raccolta n. 11238.
- 2 **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Treviso in data 02.07.2021 ai nn. 27197/18696 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli e contro l'Esecutato, per la piena proprietà dipendente da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 12.06.2021 repertorio n. 2836.

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE

Il compendio immobiliare è sito a Revine frazione del Comune di Revine Lago in vicolo Bellet n. 9 ed è composto da porzione di fabbricato in linea ad uso civile



abitazione disposta su tre piani fuori terra con una porzione ad un unico piano fuori terra e da area scoperta di pertinenza esclusiva ad uso cortile e giardino.

L'**abitazione** è così sviluppata:

- Piano terra: portico, disbrigo, cucina e bagno (nella planimetria catastale è identificato come cantina) per una superficie lorda commerciale di circa 50,00 mq con un'altezza interna che varia da circa 2,33 a 2,59 ml. Il portico ha una superficie di circa 6,80 mq ;
- Piano primo: due camere con ballatoio per una superficie lorda commerciale di circa 36,60 mq con un'altezza interna di circa 1,16 ml nella camera a nord-est e di circa 2,19 ml nella camera a sud-ovest. Il ballatoio ha una superficie di circa 9,00 mq;
- Piano secondo: soffitta e terrazza per una superficie lorda commerciale di circa 36,60 mq con un'altezza interna che varia quindi da 1,10 a 2,25 ml. La terrazza ha una superficie di circa 9,00 mq. Le superfici e le altezze sono state ricavate dalle planimetrie catastali non essendo stato possibile accedere al sottotetto.

Area scoperta:

- Area scoperta di 145 mq adibita a cortile e giardino.

L'accesso carraio e pedonale agli immobili eseguiti avviene attraverso una corte comune m.n. 638 (area urbana di mq 230) da vicolo Bellet e da via Padre Sommariva.

La porzione di fabbricato ad uso abitativo è stato edificato nella struttura originaria verosimilmente prima del 1850 con interventi di modifica realizzati in epoche successive.

Questa porzione di fabbricato è costituita da muratura portante in pietra di Revine, solai di piano in legno e copertura in legno. I divisori con l'unità adiacente sono parte in muratura con blocchi di laterizio e parte con blocchi di cls, il tutto finito in intonaco a civile e tinteggiatura o lasciato grezzo, la copertura è in coppi di laterizio



con tetto a due falde, con una tipologia tipica del luogo e dell'epoca di costruzione, le grondaie e i pluviali sono in lamiera.

Le finiture sono di tipo civile e di livello ultra economico ed esternamente il fabbricato si presenta in condizioni d'uso molto trascurate con segni evidenti di una mancata manutenzione generale, di infiltrazioni d'acqua dal tetto e di pericoloso degrado delle strutture verticali ed orizzontali in legno e di fessurazioni delle murature che al momento sembrano però non presentare gravi problematiche strutturali, testimonianza di uno stato di completo e prolungato abbandono.

Le finiture dell'abitazione in parte sono rimaste quelle originali ed in parte sono state modificate presumibilmente negli anni '50-60 con pavimenti della cucina in piastrelle di ceramica, del disbrigo in piastrelle di cls e del bagno in cls , pavimenti delle camere, del ballatoio e del sottotetto in tavolato di legno, soffitti in arelle intonacate e pitturate, sanitari del bagno mancanti o in pessime condizioni di usura, serramenti in legno a lastra singola senza guarnizioni di vecchia fattura, porte interne ed esterne in legno a struttura semplice, pareti finite ad intonaco grezzo e fino con idropittura. L'accesso alle camere avviene tramite una scala esterna in legno che approda sul ballatoio, mentre in sottotetto risulta non collegato con i locali sottostanti e quindi inaccessibile.

L'immobile è dotato di impianto idrosanitario collegato all'acquedotto comunale completamente da rifare, di impianto elettrico con fili spesso lasciati a vista da rifare e sistemare a norma mentre risulta privo di impianto di riscaldamento e di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è stato possibile verificare la presenza o meno dell' impianto fognario.

Le finiture sono di livello qualitativo molto basso mentre lo stato di conservazione e manutenzione è assolutamente scadente dovuto anche al completo e prolungato abbandono con un grado di usura ben superiore alla norma di un corretto utilizzo, con murature che presentano zone con distacco degli intonaci e della pittura, zone



con muffa e risalita di umidità, solai con diverse zone soggette a distacco del controsoffitto in arelle intonacate, infissi esterni ed interni molto degradati spesso privi di vetro, pavimenti molto degradati ed in alcune zone mancanti, impianto elettrico con fili pericolosamente a vista, bagno privo di alcuni sanitari ecc. e che necessitano, al fine di assicurare un normale e corretto uso, di interventi radicali di sostituzione, di rifacimento, di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria.

La corte esclusiva, posta sul fronte nord del fabbricato, sistemata a cortile e giardino, risulta recintata con muro in pietra a vista e lasciata in stato di totale abbandono.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08.10.2005, senza nessun titolo edilizio richiesto, e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Revine Lago non sono rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche Operative la porzione di fabbricato ad uso abitativo e l'area scoperta (m.n. 634) ricadono in Z.T.O. A "Centro Storico - ambito territoriale a carattere storico e di pregio ambientale" le cui prescrizioni urbanistiche sono dettate dagli artt. 57-72 delle vigenti N.T.O. del P.I..

L'intero fabbricato è soggetto a vincolo storico-ambientale con grado di protezione 1 (con riferimento alla scheda di rilevazione n. R178) che prevede che gli interventi consentiti siano Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

Si tratta di edifici che per valore intrinseco, esemplarità di realizzazione e stato di conservazione rappresentano un bene da tutelare e conservare anche nelle parti di dettaglio.



Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni degli artt. 26 e 59 delle vigenti N.T.O del P.I. e nello specifico quelli puntualmente definiti al Capo I del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale per ogni grado di protezione.

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle indagini svolte risulta che la porzione di fabbricato ad uso abitazione è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente a tale data, dalle ispezioni fatte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono state rilevate pratiche edilizie afferenti l'unità in oggetto.

1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile, all'atto del sopralluogo con ispezione giudiziale, risultava libero e in completo stato di abbandono.

1.11 DIVISIBILITA'

L'intero compendio immobiliare risulta in piena proprietà dell'Esecutato e pertanto non ci sono i presupposti per la sua divisibilità.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione:

A) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle rifiniture, le caratteristiche architettoniche e funzionali, al posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi, alla dimensione e all'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici, alla destinazione d'uso, alla rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati, alla consistenza complessiva;



- B) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario, l'efficienza dei servizi pubblici nella zona, l'urbanizzazione della zona;
- C) delle condizioni attuali del mercato con particolare attenzione all'andamento dei prezzi in generale che sono direttamente e significativamente influenzati dalla persistente crisi che attraversa il mercato immobiliare.

Nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche particolari, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale o convenzionale che si ottiene applicando alla superficie lorda delle varie destinazioni i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla destinazione dei locali.

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, ha attribuito i seguenti valori unitari, precisando che per i vani principali dell'abitazione si è utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1,



per il sottotetto pari a 0,5, per la terrazza e il ballatoio pari a 0,25 e per l'area scoperta pari a 0,08:

Abitazione	mq 86,60 x 1 x € 300,00 =	€ 25.980,00=
Sottotetto	mq 36,60 x 0,5 x € 300,00 =	€ 5.490,00=
Terrazza e ballatoio	mq 24,80 x 0,25 x € 300,00 =	€ 1.860,00=
Area scoperta	mq 145 x 0,08 x € 300,00 =	€ 3.480,00=
<u>A dedurre costo variazione catastale e spese tecniche</u>		€ -1.800,00=
TOTALE		€ 35.010,00=

Il valore dell'intero compendio immobiliare arrotondato è di:

€ 35.000,00

(euro trentacinquemila/00)

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile per la vendita forzata, considerate le circostanze ed i tempi per il decreto di trasferimento e la persistente stagnazione del mercato immobiliare che comporta una inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene dallo scrivente ridotto di circa il 25% rispetto alla valutazione di cui sopra, per un valore totale arrotondato di:

€ 26.000,00

(euro ventiseimila/00)

1.14 RIEPILOGO

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico conferitogli dal G.E., ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore integrazione e/o chiarimento.

1.15 ELENCO ALLEGATI

- A - Cartografia con localizzazione del bene;
- B - Documentazione fotografica;
- C - Documentazione catastale;



- **D** - Documentazione urbanistica;
- **E** - Documentazione edilizia;
- **F** - Titolo di proprietà;
- **G** - Dati sensibili soggetti coinvolti
- **H** - Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita
- **I** - Risposta a note ed osservazioni delle parti interessate.

Santa Lucia di Piave, 20 settembre 2022

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Gianpietro SPERANZA

