

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzione Immobiliare

R. G. E. 24/2013

G. E. DOTT. FABBRIO ANTONELLO

promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

(P.IVA: 00884060526)

CREDITORE

rappresentata e difesa dall'Avv. Federico Scanferlato

contro

ESECUTATO

*** § ***

RELAZIONE PERITALE

del Geom. EGIDIO BERNARDI

*** § ***

INDICE:

- | | |
|--|--------|
| 1. Premesse ed elementi generali del procedimento. | |
| 1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico. | Pag. 2 |
| 1.2) Termini art.173.bis disp. att. c.p.c. | Pag. 3 |
| 2. Esecuzione dell'incarico | Pag. 3 |
| 2.1) Certificato ultraventennale | Pag. 4 |
| 2.2) Inizio operazioni peritali | Pag. 4 |
| 2.3) Autorizzazione Per Aggiornamenti Catastali | Pag. 4 |
| 3. Identificazione dei beni | |
| 3.1) Identificazione catastale | Pag. 4 |
| 3.2) Accertamento identificazione catastale | Pag. 5 |



2.1 CERTIFICATO ULTRAVENTENNALE.

Per quanto riguarda il certificato ultraventennale, lo stesso non viene trasmesso in quanto è già stato presentato il certificato notarile ai sensi dell'Art.567 c.p.c. dal Notaio Antonio D'Urso depositato in Tribunale il 24/05/2013, precisando che la precedente provenienza (antecedente l'atto dell'esecutato) deriva dall'Atto Notaio E. Sartorio Rep. 68068 del 09/11/1985 e riunione d'usufrutto in data 28/11/1987 e 26/11/2005.

2.2 INIZIO OPERAZIONI PERITALI (Allegato 1 e 2)

In data 28/11/2016 alle ore 9.00 alla presenza del custode Geom. Battistella Vanni, di un suo collaboratore e del suo fabbro di fiducia (per l'apertura forzata), il tecnico estimatore ha eseguito un sopralluogo in loco e fatto i necessari rilievi di verifica planimetrici, come indicato nel Verbale n° 1 oltre alle dovute fotografie

2.3 AUTORIZZAZIONE PER AGGIORNAMENTI CATASTALI (Allegato 3)

A seguito istruttoria, è emerso che l'unificazione al N.C.T., di cui al Modello 3SpC Prot. 495228 del 27/11/2007, non tiene conto del M.N. 33, per questo motivo è stata richiesta l'autorizzazione al Giudice, al fine di procedere alla rettifica per una corretta identificazione (Autorizzazione concessa in data 28/12/2016).

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI (Allegati 4-5-6)

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U.

Comune di San Vendemiano (TV) - Foglio A/3 - Via Visnadello n. 8

Ditta: 

 - Proprietà per 1/1

M.N. 32 Sub 3 Cat. A/3 Cl. 3 vani 9 piano: T-1 Rendita € 581,01

Con annessa corte esclusiva, area scoperta di mq. 180

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 24/2013 - 

Sup. catastale Tot: 229 m² - Tot escluse aree scoperte: 201 m²
corrispondente al Catasto Terreni al Foglio 3° M.N.32 - Ente Urbano di mq.318
Ex M.N. 32-33-34, derivante da Tipo mappale del 27/01/2017 Prot. n. TV0009370
(a seguito rettifica Prot. 8223 del 25/01/2017) e al NCEU Planimetrie Prot. n.
TV0509537 del 30/11/2007.

3.2 ACCERTAMENTO IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia che, a seguito autorizzazione del Giudice, l'ente urbano al N.C.T. è stato rettificato nella sua superficie da mq. 241 a mq. 318 e che la rappresentazione grafica in planimetria N.C.E.U. dell'area, differisce leggermente dall'estratto di mappa del N.C.T.

Inoltre viene evidenziato che l'esecutato, Hu Bo, è attualmente residente in Mirano in via Canaceo 80/B (Allegato 7).

3.3 CONFINI

Il M.N.32 confina a Nord e ad Ovest con Via Visnadello, a Sud con il M.N. 37 e a Est con il M.N. 36.

4. ATTO DI PROVENIENZA (Allegato 8)

I beni sono pervenuti alla ditta esecutata con il seguente atto:

- Atto di compravendita Notaio Manzini Giorgia di Reggio Emilia Rep.
n°18452/4144 del 07/02/2008 .

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Allegato 9)

Dalla visura ipotecaria in data 12/10/2016 sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1. Trascrizione del 03/03/2008 – Reg. Particolare 5383 Reg. Generale 8244



Atto tra Vivi – Compravendita Notaio Manzini Giorgia Rep. 18452/4144 del 07/02/2008;

2. Iscrizione del 03/03/2008 – Reg. Particolare 1810 Reg. Generale 8245

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Notaio Manzini Giorgia Rep. 18453/4145 del 07/02/2008;

3. Trascrizione del 30/01/2013 – Reg. Particolare 2336 Reg. Generale 3883

Verbale di Pignoramento Immobili, Uff. Giud. Tribunale di Treviso -Sez. Dist. Conegliano Repertorio 2743 del 04/01/2013;

Si evidenzia che nell'ipoteca Notaio Manzini Giorgia Rep. 18453/4145 del 07/02/2008 risultano come soggetti debitori non datori di ipoteca la

[REDACTED]
[REDACTED] e il [REDACTED]
[REDACTED]

6. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI (Allegato 10)

Nell'abitazione oggetto di stima risultano, da certificato dell'anagrafe del 10/11/2016, residenti i [REDACTED]
[REDACTED] anche se attualmente l'abitazione risulta disabitata, priva di allacciamenti, e per questo si è resa necessaria l'apertura forzata dell'immobile.

7. AFFITTI O COMODATI D'USO IN ESSERE (Allegato 11)

Alla data del 03/11/2016 all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti attivi a nome dell' esecutato presso l'immobile oggetto di stima; gli inquilini indicati al precedente punto 5. risultano quindi residenti senza alcun titolo.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA (Allegato 12)

L'area identificata al M.N.32 ricade:

Nel P.I. in ZONA "Agricola E2 – parti del territorio destinate ad attività agricole", interessate dalle previsioni relative alla viabilità (piste ciclabili) mentre all'edificio viene assegnato un grado di protezione 4 (Art. 7-12-22 delle N.T.O.).

Nel P.A.T. in contesti territoriali destinati a realizzazione di programmi complessi, e pertinenze scoperte da tutelare "invarianti di natura storico – monumentale e culturale" (Art. 32-72 delle N.T.)

9. VERIFICA VERSAMENTI TRIBUTI IMU/ICI/TASI

Con E mail del comune di San Vendemiano del 31/01/2017 è emerso che il [REDACTED]

[REDACTED]

10. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA (Allegato 13)

In data 13/10/2016 è stata inoltrata al Comune di San Vendemiano la richiesta di accesso agli atti, per verificare la corrispondenza urbanistica; è stata reperita la seguente documentazione:

- L'edificio è stato edificato anteriormente il 1° settembre 1967;
- Concessione Edilizia n°11208 del 04/03/1986 (per modifica fori interni e esterni);
- Concessione Edilizia n°13465/92 del 30/01/1992 (per modifica recinzione esistente);

11. ABUSI EDILIZI

A seguito verifica della documentazione reperita dai vari enti, non sono emerse difformità rilevanti che possano in qualche modo incidere con la valutazione dell'immobile l'unità può essere considerata regolare sotto il profilo urbanistico.

12. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile in oggetto è parte di una serie di unità in linea ubicate nella periferia del comune di San Vendemiano, lungo via Visnadello.

E' una zona in cui inizia l'area agricola caratterizzata da borghi agricoli e rurali e case sparse.

L'edificio, della superficie coperta di mq. 136 e volume di mc. 602, è intercluso lungo il lato Est da altre unità immobiliari da tempo abbandonate e fatiscenti, mentre l'intera area scoperta circostante è interamente recintata con muratura in C.A. dell'altezza di ml. 1.20 circa in cui è stato ricavato un passaggio carrabile della larghezza di ml. 3.80 chiuso con un cancello metallico zincato scorrevole e un passaggio pedonale di ml. 1.20 con cancellata metallica zincata.

Fronte via Visnadello la recinzione è stata edificata in arretramento di circa ml. 2.00 dal confine di proprietà per permettere la sosta dei veicoli, mentre internamente l'intera area scoperta è pavimentata con mattonelle in cemento.

La sua edificazione originaria risale in parte ante 1942, ristrutturata e ampliata ante 1967 e manutentata negli anni '80 come risulta dalla Concessione Edilizia in atti.

L'edificio ha struttura non sismica con muratura portante parte in sassi e parte in muratura ordinaria con divisori interni in laterizio, tutti debitamente intonacati.

I solai orizzontali sono in latero-cemento, mentre quello di copertura a due falde è in travetti in C.A. e tavelloni di cotto con sovrastante manto di copertura in coppi, oramai notevolmente deteriorato e bisognoso di una sostanziale manutenzione.

Al Piano Terra lato est, accessibile direttamente dall'esterno, risulta edificata una cantina precaria sia nella muratura portante in blocchi che nella copertura in eternit o similari, mentre al Piano Primo, con accesso direttamente dall'esterno ed a una quota inferiore di circa cm. 70, trovasi ubicato una veranda con struttura portante e perimetrale in ferro/alluminio/vetro e copertura in onduline di



plastica, il tutto in condizioni fatiscenti.

L'edificio è dimensionato come segue:

SUPERFICIE LORDA	Altezza (ml.)	Sup. lorda (mq.)
Abitazione Piano Terra	2.30-2.90	124,00
Abitazione Piano Primo	2.50-2.70	78,00
Cantina Piano Terra	2.35	12,00
Veranda Piano Primo	1.60	13,00
Balcone scoperto	---	3,00
Terrazza scoperta	---	31,00
Area scoperta	---	180,00

ed è così composto:

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Piano terra	
Cucina	mq. 25
Pranzo	mq. 17
Cucinino	mq. 14
C.T.	mq. 4
Bagno	mq. 6
Camera	mq. 17
Studio	mq. 16
Cantina (accessibile solo dall'esterno)	mq. 8
Piano Primo	
Camera	mq. 25
Corridoio	mq. 1
Guardaroba	mq. 11
Bagno	mq. 6
Camera	mq. 16
Veranda chiusa (accessibile dalla terrazza)	mq. 12
Terrazza	mq. 31
Terrazza	mq. 3

L'unità è accessibile dal citato cortile tramite due ingressi lato nord, fronte strada, direttamente in cucina e studio, uno sul lato est di accesso alla C.T. e uno sul lato sud al cucinino, oltre che alla citata cantina.

Tutti gli accessi esterni sono in portoncini in alluminio e vetro, l'intera serramentistica esterna è in avvolgibili in plastica ormai deteriorata e serramenti in legno verniciati con vetro semplice, internamente le porte anch'esse in legno verniciato e ormai usurate dal tempo.

L'intero Piano Terra è posto a più livelli (differenze di 15-40 cm.) come pure le altezze dei locali variabili da 2.30-2.90, a significare che l'immobile è stato

immobiliare della zona, lo stato di conservazione dell' unità, l'ambito urbanistico, la sua ubicazione paesaggistica, l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sotto suolo per mancanza di verifiche geologiche, avvalorato anche da professionisti, agenzie ed operatori del settore per immobili dello stesso tipo e posizione simili, oltre che per confronto diretto con n°3 comparabili della zona, l'esperto

STIMA

quanto segue:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork)

SUPERFICIE LORDA	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Abitazione Piano Terra	124,00	100,00%	124,00
Abitazione Piano Primo	78,00	100,00%	78,00
Cantina Piano Terra	12,00	25,00%	3,00
Veranda Piano Primo	13,00	35,00%	4,55
Balcone scoperto	3,00	25,00%	0,75
Terrazza scoperta	31,00	25,00%	7,75
Area scoperta	180,00	5,00%	9,00
Superficie commerciale totale mq			227,05

CALCOLO COEFFICIENTE GLOBALE

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e Legge n°392/1978)

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione laterale)	1,02
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LIVELLO DI PIANO - Edifici senza ascensore Piano terreno con giardino privato	1,00
VETUSTÀ - Età 50 anni	0,70
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Ovest	0,93
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Presumibilmente Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto di riscaldamento fatiscente	0,90
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
PINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale (1,02x0,95x1,00x.....1,00)	0,45

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Sup. commerciale	Valore unitario	Coeff. globale	VALORE DI MERCATO
mq. 227,05	€ 850/mq.	0,45	€ 86'846,63
Il valore di mercato (arrotondato) è pari a € 87'000,00 (ottantasettemilaeuro)			

15.2 VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, che la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi e 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 15%, pari a:

Valore di mercato	% per vendita forzata	VALORE di VENDITA FORZATA
€ 87'000,00	- 15 %	€ 73'950,00
Il valore di vendita forzata (arrotondato) è pari a € 74'000,00 (settantaquattromilaeuro)		

*** § ***

Il presente elaborato viene depositato telematicamente presso il Tribunale di Treviso tramite Portale; sono altresì prodotti e depositati i relativi allegati.

Per l'esecutato [REDACTED] copia completa della [REDACTED] Raccomandata [REDACTED] una copia verrà depositata in Cancelleria in quanto la sua raccomandata non è stata recapitata per irreperibilità. E' stata inoltre inviata all'Avv. Federico Scanferlato, rappresentante e difesa legale della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., quale creditrice, e al Geom. Vanni Battistella, quale custode del bene pignorato, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo Mail certificata in data 03/02/2017.

*** § ***

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Sig. Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.
Pieve di Soligo, li 01/02/2017.

