

# TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. BIANCO LEONARDO

## RELAZIONE PERITALE

*del Geom. Bernardi Egidio*

### PROCEDIMENTO R.G.E. 384/2023

*promosso da*

**Creditore:** INTRUM ITALY SPA (PER ORGANA SPV SRL).

(P.IVA: 10311000961) *rappresenta e difesa dall'Avv. Cattarozzi  
Giovanni.*

*contro*

**Parte debitrice:** Esecutato 1

*(per i riferimenti anagrafici dell'esecutato si veda l'ALL. 1).*

\*\*\*

**Indice:**

<b>Art.1</b>	<b>Premesse ed elementi generali del procedimento</b>	pag. 2
1.1)	Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico	pag. 2
1.2)	Termini art. 173-bis disp. att. c.p.c.	pag. 3
1.3)	Esecuzione dell'incarico	pag. 3
1.4)	Inizio operazioni peritali	pag. 4
<b>Art.2</b>	<b>Identificazione unità pignorata</b>	pag. 4
2.1)	Identificazione Catastale	pag. 4
2.2)	Accertamento atto di pignoramento	pag. 4
2.3)	Confini	pag. 4



2.4)	Atti di provenienza	pag. 5
2.5)	Certificato ultraventennale	pag. 5
2.6)	Ispezioni e trascrizioni ipotecarie	pag. 5
2.7)	Disponibilità dell'immobile	pag. 6
2.8)	Affitti e/o comodati d'uso in essere	pag. 6
2.9)	Destinazione urbanistica	pag. 6
2.10)	Verifica conformità edilizia	pag. 6
2.11)	Verifica edificazione con finanziamenti pubblici	pag. 7
2.12)	Incongruenze catastali e urbanistiche	pag. 7
2.13)	Spese in detrazione al valore dell'immobile	pag. 8
<b>Art.3</b>	<b>Descrizione unità pignorate</b>	pag. 8
3.1)	Inquadramento paesaggistico	pag. 8
3.2)	Descrizione dell'immobile	pag. 8
3.3)	Divisibilità dell'immobile	pag. 11
<b>Art.4</b>	<b>Valutazione di stima</b>	pag. 12
4.1)	Superficie commerciale e coefficienti di differenziazione	pag. 12
4.2)	Valore di stima	pag. 12
4.3)	Spese da detrarre	pag. 13
4.4)	Valore di mercato	pag. 13
4.5)	Vendita forzata	pag. 13
<b>Art. 5</b>	<b>Spese condominiali</b>	pag. 14
	<b>***</b>	
	<b>Art.1 Premesse ed elementi generali del procedimento</b>	
<b>1.1)</b>	<b>Ordinanza di nomina, conferimento dell'incarico e precisazioni</b>	



In data 15/07/2024, con Mail certificata ricevuta il 16/07/2024, il Giudice dell'esecuzione Dott. Bianco Leonardo nominava quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti art.569, comma 1, c.p.c., ex art. 173-bis disp. att. c.p.c., il sottoscritto Geometra Egidio Bernardi, nato a Pieve di Soligo (TV) l'08/10/1954, c.f.: [REDACTED] avente Studio Tecnico denominato "Bemetra s.r.l. – S.t.P." P.I.: [REDACTED] 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 nominato l'I.V.G. di Treviso quale custode del compendio immobiliare pignorato.

Con Mail certificata del 17/07/2024 venivano inviate 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.**

Con notifica del Tribunale del 06/07/2024, veniva fissata l'udienza per il giorno 26/03/2025, concedendo allo scrivente i seguenti termini:

- invio perizia alle parti 24/02/2025,
- eventuali osservazioni 10/03/2025,

### **1.3) 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 e copia atto;
- Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica del Comune di Nervesa della



battaglia (TV) per la verifica urbanistica e di destinazione urbanistica;

- Agenzia delle Entrate – Treviso per la verifica di affitti e/o comodati d’uso in essere;

#### 1.4) Inizio operazioni peritali

A seguito contatti e accordi tra il custode e parte eseguita, in data 09/10/2024 è stato effettuato il sopralluogo dell’immobile, alla presenza del custode, del fabbro e in presenza di un parente della parte eseguita, effettuando le dovute verifiche con relativa documentazione fotografica a comprova dello stato dei luoghi.

### Art.2 – Identificazione unità pignorata

#### 2.1) Individuazione catastale (ALL. 2-3)

Comune di Nervesa della Battaglia n. 67 int. 6

Catasto N.C.E.U. - Sez. C - Foglio 1

M.N. 2005 SUB 24 Cat. A/2 cl. 1 5 vani Piano 2 – Rendita € 335,70

M.N. 2005 SUB 38 Cat. C/6 cl. 3 14 mq. Piano S1 – Rendita € 30,37

di proprietà della parte eseguita per la quota di 1/1,

Compresa la comproprietà sulle parti ed impianti comuni. I subalterni sopra indicati fanno parte di un complesso residenziale denunciato al N.C.T. al Fg. 20° M.N.2005 – Ente Urbano di mq. 2.197.

#### 2.2) Accertamento atto di pignoramento

L’identificazione riportata negli atti di pignoramento corrisponde all’attuale individuazione catastale.

#### 2.3) Confini

Il M.N. 2005 sub. 24 (appartamento al piano secondo): confina a Nord-Est con muro perimetrale, a Sud-Est con il sub. 25 (alta unità) e sub. 3 (vano scale comune), a Sud-Ovest con muro perimetrale, a Nord-Ovest con il sub. 23 (alta unità).



Il **M.N. 2005 sub. 38 (garage al piano interrato)**: confina a Nord-Est con il sub. 3 (tunnel comune), a Sud-Est con il sub. 39 (altra unità), a Sud-Ovest con il sub. 3 (vano scale comune) e il sub. 40 (altra unità), a Nord-Ovest con il sub. 37 (altra unità).

Il **M.N. 2005** su cui insiste il condominio, confina partendo da Nord in senso orario con i M.N. 2094, 1612, 1866, 1877 e 429.

#### **2.4) Atto di provenienza (ALL. 4)**

L'immobile è pervenuto alla ditta esecutata con:

Atto Notaio Andrea Marchio Rep. n. 23009 Racc. n. 9576 del 09/07/2004 registrato a Montebelluna il 13/07/2004 n. 2603, Serie 1T

#### **2.5) 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 dott. Antonio Trotta depositato in Tribunale il 04/12/2023.

#### **2.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie (ALL. 5)**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/2004 – Reg. Part. 18961 Reg. Gen. 29367

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Rep. 23009/9576 del 09/07/2004 -  
Compravendita

ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2004 – Reg. Part. 7182 Reg. Gen. 29368

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Rep. 23010/9577 del 09/07/2004  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili in Nervesa della Battaglia

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2023 – Reg. Part. 30370 Reg. Gen. 42194

Pubblico Ufficiale U.N.E.P. del Tribunale di Treviso Rep. 6782 del 14/10/2023



Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Nervesa della Battaglia

ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2024 – Reg. Part. 3554 Reg. Gen. 24077

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Rep. 23010/9577 del 09/07/2004

Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili in Nervesa della Battaglia

### **2.7) Disponibilità dell'immobile**

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta occupato da un parente dell'esecutato, privo di contratto e in procinto di liberare le unità.

### **2.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere (ALL. 6)**

Alla data del 02/10/2024 non risultano contratti di affitto stipulati sugli immobili oggetto di stima come da Mail PEC dell'Agenzia delle Entrate del 02/10/2024 Reg. Uff. 199330.

### **2.9) Destinazione urbanistica (ALL. 7)**

L'area identificata al M.N. 2005 risulta ricadere nello strumento urbanistico vigente del Comune di Nervesa della Battaglia, in zona C1 disciplinata dall'art. 24 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi

### **2.10) Verifica conformità edilizia (ALL. 8)**

A seguito richiesta di accesso agli atti del 25/07/2024 Prot. 11368 presso l'Ufficio Tecnico del Comune, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 184/93 del 29/11/1994, per *Costruzione di due fabbricati per complessivi n. 24 alloggi, per edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata lotti 1 e 8-9 nel Peep di S. Andrea;*
- Concessione Edilizia per sanatoria ordinaria n. 130/1999 del 05/07/1999 per



*modifiche interne e prospettiche.*

-Certificato di agibilità n. 184/93 in data 26/07/1999.

- Autorizzazione 174/99 del 06/10/1999 per *sanatoria realizzazione recinzione con ricavo accessi carrai e pedonali.*

### **2.11) Verifica edificazione con finanziamenti pubblici**

Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano realizzati con finanziamenti pubblici.

Con deliberazione di C.C. di Nervesa della Battaglia n. 49 del 20/07/1992 è stata assegnata alla Ditta Spazio Costruzioni srl in diritto di proprietà un'area edificabile al fine di realizzare un intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata. Con deliberazione di C.C. n. 23 del 16/04/1993, è stata approvata la convenzione, relativamente al diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 comma 13 della L. 22/10/1971 n. 865, per la realizzazione di alloggi economico-popolari compresi incluso l'immobile oggetto di perizia.

L'art. 35 della L. 865/71, nella sua versione originaria, prevedeva ai commi 15-19, un divieto di alienazione della durata massima di 20 anni e un vincolo sul prezzo massimo di cessione, entrambi sanzionati con la nullità del contratto.

Successivamente, la L. n. 179 del 17 febbraio 1992, data antecedente l'approvazione della convenzione, ha abrogato i commi 15-19 dell'art. 35 della L. 865/71, facendo venire meno sia i vincoli di alienazione e il prezzo massimo di cessione, sia la conseguente sanzione della nullità del contratto

La convenzione approvata riporta solamente il vincolo dell'osservanza da parte del Concessionario del prezzo massimo di prima cessione.

### **2.12) Incongruenze catastali ed urbanistiche**



Nella planimetria catastale sono state rappresentate due porte al posto di due finestre nel locale soggiorno e una finestra al posto di una porta nella camera singola e una porta anziché una finestra nel bagno diversamente dalla planimetria di progetto che coincide con lo stato di fatto.

### **2.13) Spese in detrazione al valore dell'immobile**

Le spese conseguenti ad adeguamenti catastali, vengono stimate in circa 1.000,00 euro.

## **Art.3 Descrizione unità pignorate (ALL. 9)**

### **3.1) Ubicazione paesaggistica**

Il condominio cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento, si colloca a circa 1 km. dal centro del paese di Nervesa della Battaglia e quindi vicino ai servizi sociali, sportivi e di tempo libero e agli esercizi per i beni di prima necessità, raggiungibili comodamente anche a piedi. A circa 500 mt. è ubicata la Strada Provinciale n°248 (ex S.S. 248 Schiavonesca-Marosticana), viabilità di notevole importanza per i collegamenti con le principali città della zona, quali Conegliano a Est, Treviso a Sud, Montebelluna ad Ovest.

### **3.2) Descrizione degli immobili**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un complesso residenziale denominato "Residence La Corte", composto da n°16 unità abitative con relativi garage, identificato in due blocchi residenziali a "C" speculari tra loro, interamente recintato con muretto in c.a. e siepe; si sviluppa su tre livelli fuori terra (Piano Terra, 1° e 2° piano) adibiti ad abitazioni, e un livello al piano interrato nel quale sono ubicati i garage e cantine. Il condominio è situato in zona tranquilla, nelle vicinanze del centro del paese di Nervesa della Battaglia. E' stato completato nel 1999, data dell'agibilità



dello stesso; ha struttura portante in C.A. antisismica, con solai in laterocemento e con muratura isolata e divisori in laterizio.

Le pareti esterne risultano intonacate a civile con tinteggiatura ammalorata dal tempo e mai mantenuta. Dalla documentazione reperita in Comune risulta che l'edificio è regolarmente collegato alla fognatura pubblica;

L'area che circonda il condominio è adibita a giardini in esclusiva proprietà alle rispettive unità immobiliari ubicate al piano terra, e da un'area a verde ad uso condominiale (sub 1), non mantenuta e degradata.

L'oggetto del pignoramento è identificato nel blocco residenziale con orientamento Sud-Est, accessibile a piedi tramite l'ingresso pedonale posizionato lungo la strada comunale di Via Lugo di Romagna, passando per il selciato che costeggia l'edificio (sub 1 area comune) e arrivando all'ingresso comune dotato di portoncino non blindato, pavimentazione in ceramica e tinteggiature lavabili precarie. Il vano scala è in marmo con corrimano in ferro scrostato ed è dotato di ascensore, ma non è funzionante così come le luci del corridoio e vano scale. Sono presenti infiltrazioni e ristagno di acqua nelle parti comuni al piano interrato. In concomitanza di forti precipitazioni, succede che dalla bocca da lupo posizionata nel tunnel, fronte Nord-Est, si riversi l'acqua del vicino fossato, causando disagi e allagamenti degli stessi garage.

La rampa carraia per l'accesso all'interrato è posizionata lungo il confine Sud-Est ed è in calcestruzzo.

Nel suo complesso le unità oggetto di stima sono in uno stato di manutenzione sufficiente ma il fabbricato nel suo insieme, ed in particolare nelle parti comuni, si presenta in cattivo stato di manutenzione.



I beni pignorati sono ubicati al Piano Secondo (appartamento SUB 24) e al Piano Interrato (garage SUB 38).

**Appartamento (SUB 24) Piano 2°:**

L'unità residenziale identificata catastalmente al SUB 24 è dimensionata come segue:

SUPERFICIE LORDA		ALTEZZA UTILE INTERNA
Abitazione P2	mq. 86	ml. 2.70
Terrazzi	mq. 16	-----

ed è così composto:

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Soggiorno	mq. 22
Anti	mq. 2
w.c.	mq. 3
Cucina	mq. 14
Disimpegno	mq. 3
Camera	mq. 14
Bagno	mq. 5
Camera	mq. 10
Terrazzo (lato Nord)	mq. 4
Terrazzo (lato Sud)	mq. 10

Il portoncino di accesso all'unità è in legno non blindato. L'ingresso/soggiorno è ampio, distinto dal locale cucina, e adiacente l'ingresso trova posto anche un anti bagno, che funge da lavanderia, ed un w.c. a giorno. E' dotato di due camere, una matrimoniale ed una singola, e di un bagno a servizio della zona notte. Le pavimentazioni della zona giorno e dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica, mentre quelle delle camere sono state realizzate in parquet. Le tinteggiature sono in cattivo stato, con evidenti chiazze di muffa sulle pareti e soffitti dei vani posti a nord. I serramenti sono in legno con doppi vetri, le tapparelle sono in plastica. Dalla cucina è possibile accedere a due terrazze, una posta a Nord-Est, di dimensioni più ridotte, ed una più grande posta a Sud-Ovest. E' dotato di impianto di riscaldamento



autonomo, con caldaia posta nella zona cucina alimentata a Metano. Gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico risultano essere sufficienti, in regola con le disposizioni di legge relative all'epoca di costruzione dell'edificio

Nel suo complesso l'appartamento è in sufficiente stato di conservazione, con finiture e impiantistica appena sufficienti all'uso.

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 consistenza dell'immobile, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica importanti; si presuppone quindi, che il bene appartenga a una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità del risparmio energetico.

**Garage (SUB 38) Piano interrato:**

Il garage al piano interrato è raggiungibile tramite il vano scala-corridoio e/o tunnel comune ed è dimensionato come segue:

SUPERFICIE LORDA	ALTEZZA UTILE INTERNA
mq. 17	ml. 2.40

ed è così composto:

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE INTERNA
Garage	mq. 14

Il basculante è in lamiera zincata non automatizzato, la pavimentazione è in calcestruzzo liscio e la muratura è precariamente tinteggiata. Il locale è provvisto di impianto elettrico appena sufficiente all'uso.

La rampa carraia per l'accesso all'interrato è posizionata lungo il confine Sud-Est ed è in calcestruzzo.

**3.3) Divisibilità degli immobili**



Il compendio in oggetto non è divisibile.

#### Art.4 – Valutazione 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 delle unità, le precarie condizioni di manutenzione di tutte le parti comuni che ne deprezzano notevolmente l'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 della zona, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

#### 4.1) Superficie Commerciale e coefficiente di differenziazione

*(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta Geo Network e "Linee guida" nelle procedure di Esce.*

*Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)*

Descrizione	Sup. Lorda	%	Sup. Commerciale
Abitazione P.2°	mq. 86	100,00%	86,00
Terrazze scoperte	mq. 5	25,00%	1,25
Terrazze scoperte	mq. 11	25,00%	2,75
Box auto non collegati ai vani principali	mq. 17	50,00%	8,50
<b>Superficie commerciale totale mq.</b>			<b>98,50</b>

#### 4.2) Valore di Stima

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 - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano secondo	1,00
VETUSTÀ - Età 25 anni	0,80
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,56</b>

#### CALCOLO VALORE DI STIMA

Sup. commerciale	Valore unitario	Coeff. globale	VALORE DI STIMA
mq. 98,50	€/mq. 1.100,00	0,56	<b>€ 60.676,00</b>

VALORE DI STIMA arrotondato € 61.000,00

*(Euro sessantunomila/00)*

#### 4.3) Spese da detrarre

In forza di quanto riferito al punto 2.13 ci sono spese in detrazione al valore di stima.

#### 4.4) Valore di mercato

Valore di stima	Spese	VALORE DI MERCATO
€ 61'000,00	1.000,00	<b>€ 60.000,00</b>

*(Euro sessantamila/00)*

#### 4.5) Vendita forzata

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, che la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) la valutazione possa essere ridotta del **20%**,



per un valore indicativo arrotondato di € 48.000,00 (Euro Quarantottomilamila/00).

#### Art.5 – Spese condominiali

Si evidenzia che il fabbricato è privo di amministratore, non è stato possibile reperire né il regolamento condominiale né i millesimi; è probabilmente per questo motivo che le problematiche condominiali evidenziate, non sono a tutt'oggi state risolte.

Pieve di Soligo, lì 10/12/2024

\*\*\*

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

E' stata inviata copia completa della perizia all'esecutato con A.R. RC092279663IT del 23/12/2024, con e-mail certificata del 20/12/2024 all'Avv. Cattarozzi Giovanni, per Intrum Italy s.p.a. e all'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso quale custode dei beni pignorati.

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto.

Pieve di Soligo, lì 20/01/2025

L'esperto stimatore

(Bernardi Geom. Egidio)

*Documento firmato digitalmente e conservato a norma*

#### Allegati:

Allegato 1 – Dati anagrafici parte esecutata;

Allegato 2 – Estratto di mappa, Visure Catastali;

Allegato 3 – Planimetrie catastali;

Allegato 4 – Atto di provenienza;



Allegato 5 – Visura ipotecaria;

Allegato 6 – Dichiarazione affitti;

Allegato 7 – Destinazione urbanistica;

Allegato 8 – Pratiche edilizie;

Allegato 9 – Comparativa;

Allegato 10 – Documentazione fotografica;

Scheda riepilogativa;

Ricevute e attestazioni dell'invio della perizia alle parti.

