

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SA PAOLA TORRESAN

* * *

N. 7/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Udienza 07/06/2023

PROCEDENTE AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Ore 10.00

(avv. Marta Bertorelle)

contro

ESECUTATO

* * *

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 25/11/2022, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.

Il giorno 28 novembre 2022, il sottoscritto arch. Alessandro Caronia depositava con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati al provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

- Dati di pignoramento: Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 24/01/2022, Reg. Part. 1327, Reg. Gen. 1861, n.° rep. 6978/2022 del 08/01/2022, sono state pignorate le seguenti quote di proprietà sui beni immobili sottoindicati, a favore del precedente AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.:



- 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Follina (TV), beni intestati a:

Esecutato – proprietà per 1/1

N.C.E.U. del Comune di Follina (TV) - Sezione A - Foglio 10

o Particella 1144 Sub 2 – Nat. A/3 – vani 9,5 - vicolo Arnosti n. 12 –
Piano T-1-2;

(abitazione a schiera con piano terra, primo piano e secondo piano
sottotetto, e piccola area scoperta di pertinenza)

o Particella 393 Sub 1 – Nat. C/6 – Mq 50 – vicolo Arnosti – Piano T;
(corpo di fabbrica di servizio con autorimessa al piano terra, soffitta al
primo piano, e area scoperta di pertinenza)

- Verifica della documentazione: In base all'esame della documentazione in
atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod.
proc. civ.

- Verifica della corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto
pignorato: Si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale
(come da visure per immobile in data 15/12/2022) e l'identificazione catastale
dell'immobile riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli
atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, e dopo
aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Follina
(TV) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto
segue.



* * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di un Lotto Unico, così composto:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di abitazione a schiera con piano terra, primo piano, secondo piano sottotetto, e piccola area scoperta di pertinenza, e di corpo di fabbrica di servizio con autorimessa al piano terra, soffitta al primo piano, e area scoperta di pertinenza, ubicati nel Comune di Follina (TV), vicolo Arnosti n. 12 (abitazione) e vicolo San Pietro (corpo di fabbrica di servizio a uso autorimessa con soffitta).

Superficie commerciale dell'abitazione a schiera con piano terra, primo piano e secondo piano sottotetto di ca. mq 203,90.

Superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'abitazione a schiera di ca. mq 6,85.

Superficie lorda dell'autorimessa al piano terra di ca. mq 31,65.

Superficie lorda della soffitta dell'autorimessa al primo piano di ca. mq 31,00.

Superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'autorimessa di ca. mq 45,30.

1.1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

- Abitazione a schiera con piano terra, primo piano, secondo piano sottotetto, e piccola area scoperta di pertinenza, ubicata nel Comune di Follina (TV), frazione Valmareno, vicolo Arnosti n. 12;

- Corpo di fabbrica di servizio con autorimessa al piano terra, soffitta al primo



piano, e area scoperta di pertinenza, ubicato nel Comune di Follina (TV),
frazione Valmareno, vicolo San Pietro.

1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Follina (TV), beni intestati a:

Esecutato – proprietà per 1/1;

Sezione Urbana A - Foglio 10

○ Particella 1144 Sub 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani,
Superficie Catastale Totale 183 mq, Superficie Catastale Totale
escluse aree scoperte 183 mq, Rendita Euro 421,95, vicolo Arnosti n.
12, piano T-1-2.

(abitazione a schiera con piano terra, primo piano e secondo piano
sottotetto, e piccola area scoperta di pertinenza)

○ Particella 393 Sub 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 50 mq,
Superficie Catastale Totale 50 mq, Rendita Euro 74,89, vicolo Arnosti,
piano T-1.

(corpo di fabbrica di servizio con autorimessa al piano terra, soffitta al
primo piano e area scoperta di pertinenza)

N.B.: gli immobili di cui sopra sono identificati al Catasto Terreni al
Foglio 10, Particella 1144 e Particella 393.



1-3 - CONFINI**LOTTO UNICO**

Abitazione a schiera con piano terra, primo piano, secondo piano sottotetto e piccola area scoperta di pertinenza, e corpo di fabbrica di servizio con autorimessa al piano terra, soffitta al primo piano e area scoperta di pertinenza (Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A – Foglio 10, Particella 1144 Sub 2, Particella 393 Sub 1): da Nord in senso orario: M.N. 925, M.N. 395, vicolo di accesso, M.N. 1549, M.N. 411 (vicolo di accesso), M.N. 1516.

1-4 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Nell'atto di compravendita degli immobili oggetto di esecuzione, Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, Repertorio n.° 61507/16450 del 14/06/2010, trascritto a Treviso in data 29/06/2010, Reg. Part. n.° 14239, Reg. Gen. n.° 23209, viene dichiarato che nella compravendita è compresa “la comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1100 e seguenti C.C., in particolare sui muri divisorii con le contigue unità, nonché alla vigente regolamentazione legale o convenzionale della comunione..”.

Sempre nell'atto di provenienza di cui sopra, viene dichiarato che il trasferimento dell'immobile “..viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato” (vedere Allegato 09 – Copia Atto di Provenienza).

In sede di sopralluogo si è rilevato, in merito al corpo di fabbrica di servizio a



due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano), in vicolo San Pietro, ad uso autorimessa al piano terra e soffitta al primo piano, con area scoperta di pertinenza adiacente all'ingresso al piano terra (identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 393 Sub 1), attraverso la quale avviene l'ingresso a detto immobile, che su detta area scoperta, che costituisce di fatto la porzione terminale del vicolo San Pietro, vi è una servitù di passaggio, che non risulta costituita in base alla documentazione acquisita, per l'accesso ad altra proprietà, identificata alla Particella 1516.

1.5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

LOTTO UNICO

- Ditta intestataria: Esecutato – proprietà per 1/1.

- Titolo di provenienza: con atto di compravendita Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, Repertorio n.° 61507/16450 del 14/06/2010, trascritto a Treviso in data 29/06/2010, Reg. Part. n.° 14239, Reg. Gen. n.° 23209, l'esecutato acquistava la piena proprietà degli immobili oggetto di perizia nel Comune di Follina (TV).

1.6 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il Certificato Notarile in merito agli immobili pignorati è stato redatto sino a tutto il 24/01/2022. In base alla visura per soggetto effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 12-01-2023 (vedere Allegato 08-Visura Conservatoria), non si riscontrano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di esecuzione in data successiva a quella del Pignoramento Immobiliare: Trascrizione contro



del 24/01/2022 - Registro Particolare 1327 - Registro Generale 1861 -

Pubblico Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Treviso Repertorio 6978 del

08/01/2022 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento

Immobili.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili oggetto di esecuzione, come riportato nel Certificato Notarile, sono le seguenti:

- Ipoteca Volontaria iscritta in data 29-06-2010, Registro Generale N. 23210,

Registro Particolare N. 5205, a favore di Veneto Banca S.p.a. con sede in

Montebelluna c.f. 04167010265, domicilio ipotecario eletto in Montebelluna

piazza G.B. Dall'Armi 1, e contro l'Esecutato, per la piena proprietà – atto

Notaio Ferretto Lorenzo del 14-06-2010 per Euro 288.000,00 di cui Euro

160.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni 17 giorni.

- Ipoteca Legale iscritta in data 27-12-2012, Registro Generale N. 39310,

Registro Particolare N. 5674 – a favore di Equitalia Nord S.p.a. con sede in

Milano c.f. 07244730961, domicilio ipotecario eletto in via Vespucci, 1

Pordenone, e contro l'Esecutato, per la piena proprietà – Equitalia Nord S.p.a.

del 17-12-2012 per Euro 123.895,08 di cui Euro 61.947,54 per sorte capitale.

- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 29-07-2013, Registro Generale N. 23661,

Registro Particolare N. 3231, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società

Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza c.f. 00204010243, domicilio

ipotecario eletto in Treviso, e contro l'Esecutato, per la piena proprietà –

Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Vicenza del 28-12-2012 per Euro 46.000,00

di cui Euro 45.596,75 per sorte capitale.

- Ipoteca della Riscossione iscritta in data 25-05-2016, Registro Generale N.

16781, Registro Particolare N. 2898, a favore di Equitalia Nord S.p.a. con sede



in Milano c.f. 07244730961, domicilio ipotecario eletto in via Vespucci, 1

Pordenone, e contro l'Esecutato, per la piena proprietà – Equitalia Nord S.p.a.

del 24-05-2016, per Euro 180.045,58, di cui Euro 90.022,79 per sorte capitale.

Grava su NCEU Sezione A Foglio 10 Particella 1144 Sub 2.

- Ipoteca della Riscossione iscritta in data 22-05-2019, Registro Generale N.

19263, Registro Particolare N. 3019, a favore dell'Agenzia delle Entrate –

Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto

in via Vespucci, 1 Pordenone, e contro l'Esecutato, per la piena proprietà –

Agenzia delle Entrate Riscossione del 22-05-2019 per Euro 49.105,12 di cui

Euro 24.552,56 per sorte capitale.

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 24-01-2022, Registro Generale

N. 1861, Registro Particolare N. 1327, a favore di Amco – Asset Management

Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, rappresentata e difesa

dall'avv. Marta Bertorelle di Treviso, ed elettivamente domiciliata presso lo

studio di quest'ultima in Treviso, via Giovanni Pozzobon n. 3, e contro

l'Esecutato, per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Treviso

del 08-01-2022, sino alla concorrenza di Euro 161.683,97 oltre ad interessi e

spese.

1.7 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE

DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un'abitazione a schiera con

tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo piano, e secondo piano sottotetto),

e piccola area scoperta di pertinenza, in vicolo S. Arnosti n. 12 nel centro



storico della frazione di Valmareno, nel Comune di Follina, e da altro corpo di fabbrica limitrofo, di servizio, a due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano), in vicolo San Pietro, ad uso autorimessa al piano terra, e soffitta al primo piano, con area scoperta di pertinenza adiacente all'ingresso al piano terra, attraverso la quale avviene l'ingresso a detto immobile, e sulla quale vi è una servitù di passaggio che non risulta costituita in base alla documentazione acquisita, per l'accesso ad altra proprietà (detta area scoperta costituisce di fatto la porzione terminale del vicolo San Pietro).

In base alla documentazione acquisita e alle verifiche effettuate presso il Comune di Follina, i due fabbricati risultano essere stati edificati prima del 1850 (vedere Allegato 7 – Concessioni – Abitabilità), e non risultano pratiche edilizie agli atti. L'abitazione si trova attualmente in uno scadente stato generale di conservazione e manutenzione, non è abitabile, e necessita di un generale intervento di riqualificazione, così come l'unità immobiliare a uso autorimessa con soffitta. Le due unità immobiliari ricadono inoltre nella "Fascia di Tutela Idraulica" del vigente Piano degli Interventi, e nella "Zona di Attenzione Idraulica" del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

Il piccolo centro storico nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di perizia, pur necessitando di interventi di riqualificazione del tessuto edilizio e degli spazi urbani, presenta in generale le gradevoli caratteristiche di un piccolo borgo, con pregevoli aperture prospettiche e panoramiche verso le Prealpi.

L'abitazione ed il corpo di fabbrica di servizio, che sorgono su un'area a giacitura in leggero declivio, hanno una localizzazione che consente l'accesso ai servizi e alle attrezzature di base dell'abitato di Valmareno, e si trovano a una distanza di ca. 2 km dal centro del capoluogo comunale, e di ca. 2 km dal



borgo antico, di elevata qualità paesaggistica, di Cison di Valmarino.

L'abitazione a schiera presenta una conformazione planimetrica abbastanza regolare, e si articola con una porzione a due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano) prospiciente il vicolo S. Arnosti, e con una porzione a tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo piano e secondo piano sottotetto) prospiciente il vicolo San Pietro. L'abitazione ha due accessi esterni: il primo sul prospetto Sud-Est, al n. civ. 12 del vicolo S. Arnosti; il secondo sul prospetto Nord-Ovest, provenendo da vicolo San Pietro. L'edificio ha due esposizioni, a Sud-Est e a Nord-Ovest.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, con intonaco in scadente stato di conservazione e manutenzione sul prospetto Sud-Est, e rinzaffo di malta con elementi lapidei a vista sul prospetto Nord-Ovest, anch'esso in scadenti condizioni generali di conservazione e manutenzione. Gli infissi esterni sono in generale in legno verniciato, con vetro singolo, con scuri esterni in legno verniciato, e si trovano in pessime condizioni generali di conservazione e manutenzione; gli ingressi al piano terra presentano inoltre infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo, di scadente qualità.

Fa parte del mappale anche una piccola area scoperta di pertinenza dalla superficie di ca. 6,85 mq, adiacente al prospetto Sud-Est, con sterrato con ghiaia così come nel vicolo di accesso (rispetto al quale non presenta soluzioni di continuità), e con la presenza di piante infestanti e alcuni arbusti.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle parti esterne dell'edificio è scadente. Lo stato generale di conservazione e manutenzione della piccola area scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia è scadente.



L'abitazione a schiera oggetto di perizia è così composta: piano terra: ingresso dalla superficie utile di ca. 5,95 mq; soggiorno-pranzo dalla superficie utile di ca. 14,00 mq; cucina dalla superficie utile di ca. 7,65 mq; disimpegno dalla superficie utile di ca. 13,80 mq, sfalsato di quattro alzate rispetto al soggiorno-pranzo; bagno dalla superficie utile di ca. 3,75 mq; cantina dalla superficie calpestabile di ca. 11,45 mq; primo piano, collegato al piano terra mediante scala interna in legno: camera dalla superficie utile di ca. 14,20 mq; camera dalla superficie utile di ca. 13,90 mq, collegata direttamente alla precedente camera senza disimpegno; disimpegno dalla superficie utile di ca. 13,85 mq, sfalsato di quattro alzate rispetto alla quota delle due camere di cui sopra, e attualmente diviso in due porzioni da pannellatura dal carattere provvisorio; camera dalla superficie utile di ca. 10,60 mq; camera dalla superficie utile di ca. 10,60 mq (nel muro portante tra la camera di 13,90 mq e il disimpegno di cui sopra, si rileva la presenza di un foro porta tamponato); secondo piano, collegato al primo piano mediante scala accessibile dal disimpegno al primo piano: soffitta dalla superficie calpestabile di ca. 40,75 mq.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione a schiera è di ca. 203,90 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'abitazione è bassa; lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è pessimo.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'abitazione a schiera di testa con piano terra, primo piano e secondo piano.

- Le pareti interne della cucina presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche; le pareti del bagno presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche; tutte le altre pareti del piano terra e del primo piano sono



intonacate e tinteggiate; le pareti del secondo piano presentano un rinzafo in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, e delle fessurazioni.

○ Al piano terra soffitti piani con struttura a vista con travi e tavolame in legno, tranne che nel soggiorno-pranzo, in cui vi è attualmente una controsoffittatura non rasata di scadente qualità e dal carattere provvisorio; al primo piano soffitti piani, in parte con controsoffittature tinteggiate e in parte con travi e tavolame in legno a vista; il soffitto del secondo piano è costituito dall'intradosso della copertura a due falde, con travi in legno e tavelle in cotto a vista.

○ Piano terra: I pavimenti dei locali al piano terra sono in parte in cemento liscio e in parte in piastrelle ceramiche; il pavimento del bagno è in piastrelle ceramiche; i pavimenti del primo e del secondo piano, e le pedate e le alzate delle scale, sono in tavolame in legno a vista.

○ Le porte interne sono legno, in parte verniciato e con alcuni inserti in vetro, e in parte finitura naturale, e in pessime condizioni generali di manutenzione e conservazione.

○ I serramenti esterni sono in legno finitura naturale, con vetro singolo, e scuri esterni in legno verniciato, in pessime condizioni generali di conservazione e manutenzione; come detto i due ingressi al piano terra presentano dei serramenti in alluminio anodizzato con vetro singolo, di scadente fattura.

○ Non vi è né un impianto di riscaldamento né di condizionamento, e i vetusti impianti esistenti (idrico-sanitario, elettrico) devono essere



integralmente rifatti.

Il corpo di fabbrica ad uso autorimessa con soffitta ha accesso esterno sul prospetto Sud-Est, provenendo da vicolo San Pietro. L'edificio ha due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano), e due esposizioni, a Sud-Est e a Nord-Est. La struttura portante è in muratura in pietra a faccia vista, a meno di una parete a Sud-Ovest in blocchi in cemento, con solaio del primo piano in travi e tavolame in legno a vista, in pessime condizioni generali di manutenzione e conservazione; la copertura a falde è anch'essa in travi e tavolame in legno a vista, in scadenti condizioni generali di conservazione e manutenzione, con manto tradizionale in coppi posati direttamente sul tavolame. Non vi è una scala per accedere alla soffitta al piano superiore.

La sagoma planimetrica del corpo di fabbrica, sia al piano terra che al piano superiore, è irregolare.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione del corpo di fabbrica di servizio sono mediocri, e l'edificio necessita di un intervento generale di riqualificazione.

Il corpo di fabbrica di servizio è così composto: piano terra: locale unico a uso autorimessa dalla superficie calpestabile di ca. 25,10 mq, con varco di accesso esterno dal prospetto Sud-Est, senza serramento; primo piano, che, come detto, non è collegato al piano terra mediante scala: soffitta dalla superficie calpestabile di ca. 25,70 mq.

La superficie lorda dell'autorimessa al piano terra è di ca. 31,65 mq; la superficie lorda della soffitta al primo piano è di ca. 31,00 mq.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne dell'autorimessa con soffitta è mediocre.



Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'autorimessa.

o Le pareti interne sono in parte in pietra a faccia vista, in parte con rinzafo di malta, e in parte in blocchi in cemento a faccia vista.

o Soffitto del piano terra costituito dalla struttura a vista del solaio, con travi e tavolame in legno, in pessime condizioni generali di conservazione e manutenzione; soffitto del primo piano costituito dalla struttura lignea della copertura, con travi e tavolame in legno, in scadenti condizioni generali di conservazione e manutenzione, e coppi posati direttamente sul tavolame.

o Pavimento del piano terra in cemento grezzo; pavimento del primo piano in tavolame in legno, in scadenti condizioni generali di conservazione e manutenzione.

o Non vi sono impianti.

- Riepilogo consistenza commerciale del lotto unico:

La superficie commerciale dell'abitazione a schiera, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. comm. dell'abitazione a schiera (piano terra, primo piano e secondo piano sottotetto) ca. mq 203,90

La superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'abitazione a schiera, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. dell'area scoperta di pertinenza dell'abitazione a schiera ca. mq 6,85;

La superficie lorda dell'autorimessa al piano terra, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. lorda dell'autorimessa (piano terra) ca. mq 31,65



La superficie lorda della soffitta dell'autorimessa al primo piano, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. lorda della soffitta dell'autorimessa (primo piano) ca. mq 31,00

La superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'autorimessa, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Sup. dell'area scoperta di pertinenza dell'autorimessa ca. mq 45,30

- Verifica esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (a carico dell'acquirente, da cancellarsi o non opponibili all'acquirente), informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9 disp. att. C.P.C.:

In base alla documentazione acquisita e al sopralluogo effettuato, e come illustrato, si è riscontrato che il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un'abitazione a schiera, un corpo di fabbrica di servizio a uso autorimessa con soffitta, e aree scoperte di pertinenza adiacenti a detti corpi di fabbrica, e detti immobili non risultano avere amministrazione condominiale.

1.8 - DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore dal Comune di Follina in data 30/01/2023, l'area sulla quale sorgono gli immobili oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Follina al Foglio 10 Mappale 1144 e Mappale 393, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Con riferimento al Piano degli Interventi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21/12/2015:

Foglio 10 Mappale 1144:

A – Centro Storico



FTI – Fascia di Tutela Idraulica

Foglio 10 Mappale 393:

VIA – Viabilità

FTI – Fascia di Tutela Idraulica

Vedere in dettaglio Allegato 06 – C.D.U.

Ai sensi dell’art. 7 comma 2 delle N.T.A. allegate al Piano di Gestione del

Rischio Alluvioni, l’area ricade in “Zona di Attenzione Idraulica”, come

disposto dall’art. 9 delle N.T.A. allegate al P.G.R.A., con classe di rischio

idraulico “Rischio medio (R2)”; ai sensi dell’art. 9 – ZONE DI

ATTENZIONE IDRAULICA comma 3 delle N.T.A., “fino all’avvenuto

aggiornamento del Piano possono essere consentiti tutti gli interventi di cui

alle aree P3B e P3A secondo le disposizioni di cui all’art. 12;” in base all’Art.

12 – AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA’ ELEVATA (P3) delle

N.T.A., per gli edifici ricadenti nelle aree classificate nel P.G.R.A. come P3B

e P3A, sono consentiti, in particolare, interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, e restauro e risanamento conservativo, “purché l’intervento e

l’eventuale mutamento di destinazione d’uso siano funzionali a ridurre la

vulnerabilità dei beni esposti”.

Le Zone A – Centro Storico comprendono insediamenti di valore storico-

ambientale, come già individuati dal P.A.T.I. e ripерimetrati nelle tavole di

progetto del P.I., aventi originariamente carattere urbano.

L’unità abitativa oggetto di perizia è schedata al Numero Edificio V131

nell’Elaborato 24/C del Piano degli Interventi – Schede A – Edifici di

Interesse nei Centri Storici – Valmareno (vedere Allegato 05 – Concessioni –

Abitabilità), con Valore Intrinseco “Scarso Pregio Storico”, Valore di



Contesto “Contesto di Pregio”, Impatto Paesistico “Irrilevante Emergenza Paesistica”, e Grado di Protezione 4.

L’unità immobiliare a uso autorimessa con soprastante soffitta, oggetto di perizia, è schedata al Numero Edificio V124 nell’Elaborato 24/C del Piano degli Interventi – Schede A – Edifici di Interesse nei Centri Storici – Valmareno (vedere Allegato 05 – Concessioni – Abitabilità), con Valore Intrinseco “Interessante Valore Storico”, Valore di Contesto “Contesto di Pregio”, Impatto Paesistico “Irrilevante Emergenza Paesistica”, e Grado di Protezione 4.

Nell’Elaborato 33 del Piano degli Interventi – Norme Tecniche Operative – Art. 14 – Edifici di Interesse nei Centri Storici e Schede, vengono specificati gli interventi ammessi sugli edifici esistenti previsti da detto Grado di Protezione 4:

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Interventi Ammessi

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione.

L’intervento deve tendere alla conservazione parziale dell’assetto planivolumetrico, ammettendo la demolizione con ricostruzione delle parti non significative per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali.

I rapporti aeroilluminanti e le altezze minime prescritte sono i seguenti:

- a) H minima tra solai orizzontali: m 2,40;
- b) H sottotetti:



- Media m 2,30;

- Minima m 1,50;

c) Rapporto aeroilluminante: 1/10, riducibile a 1/16 per sottotetti se in falda;

d) Soppalchi: 1/2 della superficie del piano sottostante, H min. m 2,20.

- Verifica esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici: In base ai contatti avuti con il Comune di Follina, non si è riscontrata la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici inerenti agli immobili oggetto di perizia.

1.9 – CONFORMITA' EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita ed all'ispezione effettuata presso il Comune di Follina, l'abitazione a schiera ed il corpo di fabbrica di servizio ad uso autorimessa con soffitta oggetto di perizia risultano essere stati costruiti prima del 1850, e non risultano agli atti pratiche edilizie in merito.

In base al confronto tra lo stato di fatto rilevato degli immobili oggetto di esecuzione e le planimetrie catastali, si riscontra in generale la corrispondenza planimetrica e distributiva; in sede di sopralluogo si è inoltre riscontrato che l'immobile non è attualmente abitabile, e necessita di un intervento generale di riqualificazione.

In base a quanto sopra, e ai contatti avuti in merito con il Comune di Follina, si ritiene che gli immobili oggetto di perizia possono considerarsi legittimati; dovrà inoltre essere presentata idonea pratica edilizia per l'intervento generale di riqualificazione, e si ipotizza il costo di € 1.500 per spese tecniche compreso



diritti amministrativi.

1.10 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

In seguito a richiesta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso, in data 09-01-2023, di verifica dell'esistenza e copia di eventuali contratti di locazione relativi agli immobili pignorati, in data 23-02-2023 il sottoscritto Esperto ha ricevuto risposta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pordenone, che non risultano esservi contratti di locazione vigenti registrati in capo all'esecutato relativi agli immobili oggetto di perizia. In base al sopralluogo congiunto, effettuato assieme al Custode in data 14/02/2023, gli immobili oggetto di perizia risultano attualmente non occupati.

1.11 – DIVISIBILITA'

LOTTO UNICO

In base all'esame dell'immobile (abitazione a schiera a tre elevazioni fuori terra collegate da scale interne, e corpo di fabbrica di servizio ad uso autorimessa con soffitta attualmente non accessibile mediante scala), si ritiene che questo non sia comodamente divisibile.

1.12 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO

Come detto, l'immobile oggetto di perizia non è attualmente abitabile, e necessita di un intervento generale di riqualificazione, e ricade inoltre in



“Zona di Attenzione Idraulica” nel P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni).

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 402 €/mq. L'immobile si colloca nella fascia inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 367 €/mq a 600 €/mq, con un valore medio di 480 €/mq. Il prezzo unitario di 402 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 82.063.

Si è poi proceduto a detrarre da tale valore l'importo ipotizzato per spese tecniche compreso diritti amministrativi, pari a complessivi € 1.500.

- Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è dunque pari a € 82.063 - € 1.500 = € 80.563.



1.13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 80.563.

Trattandosi di bene sottoposto a vendita forzata, su tale valore si è applicata la seguente riduzione:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

€ 80.563 x 0,15 = € 12.084,45.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 80.563 - € 12.084,45 =

= € 68.478,55 = € 68.000 in cifra tonda.

1.14 - RIEPILOGO

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un lotto unico.

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto Unico: intera proprietà di abitazione a schiera, con piano terra, primo piano, secondo piano sottotetto e piccola area scoperta di pertinenza, e corpo di fabbrica di servizio con autorimessa al piano terra, soffitta al primo piano e area scoperta di pertinenza, nel Comune di Follina (TV), frazione di Valmareno, vicolo S. Arnosti n. 12 (abitazione) e vicolo San Pietro (corpo di fabbrica di servizio a uso autorimessa con soffitta).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva:



VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 68.000,00

* * *

1.15 – ELENCO ALLEGATI

Elenco Allegati:

- o 02 - Foto
- o 03a - Piante - Planimetrie Catastali
- o 03b - Piante - Rilievo Stato di Fatto
- o 04 - Scheda Sintetica
- o 05 - Concessioni Comunali - Abitabilità
- o 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- o 07 - Mappa – Visure Catastali
- o 08 - Visura Conservatoria
- o 09 - Copia Atto di Provenienza
- o 10 - Verbale del Sopralluogo
- o 11 - Verifica Locazioni

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 28/03/2023

L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto

