

**EUGENIO REBELLATO**  
**ARCHITETTO**

Via Erizzo n. 137 - 31035 Crocetta del M. Ilo (TV)  
tel/fax 0423.868557 p.i. 01673610265  
[arch.rebellato@libero.it](mailto:arch.rebellato@libero.it)

TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

**N° 114/2022 – R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**UDIENZA: 13.12.2023**

Promossa da

**FININT REVALUE S.P.A.**

Per la Società **AMCO – Asset Management Company S.p.A.**

Contro

Esecutato 1

**RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA**

**GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco**

Crocetta del Montello 09 novembre 2023

Il C.T.U.  
Arch. Eugenio Rebellato



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Eugenio Rebellato, professionista con studio in Crocetta del Montello Via Erizzo n. 137, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione immobiliare n° R.G.E. 114/2022, Dott. Leonardo Bianco il 03.04.2023, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, quale Esperto Stimatore per la relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico, nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da FINIT REVALUE S.P.A. per AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, Via Santa Brigida n. 39, con l'Avv. Paolo Laghi con studio in Treviso, Vile C. Battisti n.1, contro l' esecutato 1.

L'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito è avvenuto tramite "pec" il 19/04/2023 e il sopralluogo in data 06/09/2023 alle ore 9,30 alla presenza dell'incaricato del Custode Giudiziario ASTE 33 S.R.L. di Treviso.

Il sottoscritto ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e indagini necessarie per la corretta risposta ai quesito affidato, quali:

- 1- ricerche immobiliari – ricerca catastale;
- 2- confini;
- 3- divisibilità del bene;
- 4- ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- 5- verifica regolarità urbanistica;
- 6- verifica conformità progetto approvato/stato di fatto/accatamento
- 7- spese condominiali;
- 8- prevenzione incendi;
- 9- disponibilità dell'immobile;
- 10- descrizione della proprietà;
- 11- classe energetica;
- 12- criterio e giudizio di stima;
- 13- elenco allegati.

## **RELAZIONE PERITALE**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente, presso i seguenti uffici:

- accesso presso l'ufficio del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) per il ritiro della copia dell'atto di acquisto;
- accesso presso lo Studio Gamma, Amministrazioni Condominiali, di Fogliato Fabrizio di Montebelluna, per richiedere i bilanci di previsione e consuntivi



degli ultimi anni, per valutare il totale delle spese condominiali e l'eventuale debito arretrato degli ultimi due anni;

- Agenzia del Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le planimetrie catastali, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente in fascicolo;

- Agenzia delle Entrate di Treviso per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti nell'intervallo temporale compreso tra la data di acquisto e la data di trascrizione del pignoramento;

- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti dopo la relazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco di Perugia del 02/05/2022 depositata dal creditore ex art. 567 cpc e l'attualità;

- accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di MONTEBELLUNA (TV) al fine di verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa all'immobile;

- Ufficio Anagrafe del Comune di Montebelluna al fine di verificare le persone che risultano residenti nell'immobile;

- ottenimento presso il servizio internet Google Maps di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica e urbanistica dell'immobile in oggetto;

- ottenimento dei dati riguardante le quotazioni dell'Agenzia del Territorio degli immobili in Comune di Montebelluna reperibili presso il servizio internet O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare";

Previo accordo con il Custode Giudiziario ASTE 33 SRL con sede in Treviso Via Vecchia di San Pellaio n. 20, nella persona del funzionario incaricato il giorno mercoledì 06 settembre 2023 alle ore 9,30 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile con la presenza del coniuge dell' esecutato 1.

Le operazioni di stima si sono svolte senza impedimenti e senza ritardi.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di



descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

## RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

### 1-RICERCHE IMMOBILIARI - Ricerca Catastale

Dalle visure effettuate presso l'Agazia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - il bene immobile è in proprietà dell' esecutato 1 per l'intero e risulta identificato come di seguito specificato:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Montebelluna (Treviso)									
n°	Sez.	Fg.	Par.	Sub.	Categ.	Piano	Classe	Consist	Rendita
1	G	1	98	89	A/2	7°	3	4,5 vani	€ 464,11
2	G	1	98	104	C/6	S1	6	13 mq	€ 65,13

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili sopra descritti è riportata in Catasto Terreni, Foglio 43, con il M.N. 98 di mq. 2.156.

Le unità immobiliari ai mappali 98 sub 89 e 98 sub 104 sono meglio graficamente identificate nelle planimetrie allegate, depositate presso l'Agazia del Territorio di Treviso, in data del 30 agosto 1989.

Il fabbricato di cui gli immobili oggetto della presente perizia sono parte, è disciplinato dal Regolamento di Condominio che con annesse tabelle millesimali trovasi allegato all'atto a rogito Notaio Volpi di Treviso del 20 aprile 1971. Rep. 20425, trascritto in Treviso il 10 maggio 1971 ai nn. 8785/7769

L'appartamento ha la quota di 7,01/1000 (sette virgola zero uno millesimi) sulle parti e impianti comuni del fabbricato a norma di legge e per destinazione;

### 2-CONFINI

L'appartamento, situato al piano settimo, confina a nord con altra unità interno 33 B a ovest con corridoio comune e a sud con vano scale comune "B".

### 3.DIVISIBILITA' DEL BENE

Trattandosi di un appartamento al piano settimo con relativo posto auto al piano interrato non è giustificabile la vendita in due lotti. Il bene oggetto di pignoramento è vendibile in un unico lotto.



#### **4-RICERCHE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA'IMMOBILIARE**

Presso il Servizio di Pubbl. Imm.re di Treviso sono state effettuate ricerche per denominazione della ditta esecutata, per accertare l'esatta provenienza dei beni e tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalle risultanze emerge che i beni immobili sopradescritti sono intestati per l'intero all' esecutata.

#### **TRASCRIZIONE A FAVORE – PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale ditta per la quota dell'intero con il seguente titolo di provenienza:

- Atto di Compravendita in data 20 giugno 2001, repertorio n. 11254, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 26/06/2001 al n. 17910

#### **ISCRIZIONE CONTRO**

IPOTECA IN RINNOVAZIONE n. 3920 del 23 giugno 2021 a favore di Amco-Asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli per € 130.147,14 di cui € 72.303,97 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo come da atto notarile pubblico a rogito Marchio Andrea, Notaio in Montebelluna, in data 20/06/2021 rep. 11255, in rinnovo all'ipoteca iscritta il 26/06/2001 al n. 4395.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 9914 del 13/04/2022 a favore di Amco-Asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli, Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Treviso in data 01/03/2022 rep. 1158.

#### **5-VERIFICA REGOLARITA'EDILIZIA AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE - Pratiche edilizie del fabbricato**

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è preso appuntamento con il Referente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna per risalire a eventuali provvedimenti edilizi rilasciati.

Dalla ricerca è emerso quanto segue

**Autorizzazione per Costruzioni Edilizie** in base all'art.31 della Legge Urbanistica del 17/08/1942 n. 1150, per la costruzione di "casa di civile abitazione a più appartamenti" rilasciata il 05/10/1967 n. 280/1967, protocollo n. 9943.

**Abitabilità** rilasciata il 29/12/1970 n. 280/1967 del Registro Costruzioni Edilizie con protocollo n. 22636



**Concessione Edilizia** per la sistemazione parti comuni n. 114/1989 con protocollo 7398/1989 rilasciata il 03/05/1989 e relativa Agibilità n. 9616/89 del 22/05/1989.

**Permesso di Costruire** n. 50951/20 del 01/03/2021 per L'Esecuzione di Opere comportanti Trasformazione Urbanistiche ed edilizia – Sanatoria Fabbricato a Destinazione Commerciale, Direzionale e Residenziale denominato “Condominio Guarda” – PEC del 01/03/2021, Codice Pratica 2020/PC/0103, Codice Rilascio R-PC/2020/0112, UNIPASS n. 83001360268-26112020-1011.

Nel Piano degli interventi il lotto, dove fa parte l'unità abitativa in questione, è indicato all'interno del Zona Residenziale di Riqualficazione B/2. Non si rileva la presenza di particolari vincoli di carattere paesaggistico, idrogeologico, storico e/o artistico.

Per quanto riguarda il rilascio del N.O. dei Vigili del Fuoco si precisa che a suo tempo erano state fatte le seguenti comunicazioni:

- parere dei VV.F di Treviso che esprime contrarietà al progetto con inserimento di n. 04 ascensori;
- comunicazione dei VV.F. di Treviso con data 02/02/1971, che specifica prescrizioni inerenti all'autorimessa condominiale;
- comunicazione dei VV.F. di Treviso con data 23/08/1973, che rileva la parziale esecuzione di precedenti prescrizioni inerenti alla centrale termica condominiale;
- con l'ultimo progetto, a sanatoria presentato, è stato chiesto ai sensi dell'art. 3 del DPR 01/08/2011 n. 151 la valutazione del progetto ai VV.F di Treviso in data 16/02/2021, Riferimento Pratica VV.F n. 12835 per “autorimessa privata per n. 65 posti auto”

Alla data odierna (mail dell'Amministratore del 02/11/2023) il Condominio è sprovvisto di Certificato di Prevenzione Incendi sia relativamente all'altezza dello stabile sia per l'autorimessa.

Il CPI, è un certificato che attesta che, il condominio in questione, rispetta quanto stabilito dalla normativa vigente sulla prevenzione degli incendi, e il possesso dei requisiti di sicurezza antincendio previsti.

**6-VERIFICA DI CONFORMITA' FRA STATO DI FATTO, PROGETTO AUTORIZZATO E ACCATASTAMENTO PRESENTATO**



Con la scorta degli elaborati grafici rilasciati dal Comune di Montebelluna, copia delle planimetrie catastali, dal sopralluogo è emerso che non ci sono difformità.

#### **7- SPESE CONDOMINIALI**

Alla data odierna (mail dell'Amministratore del 02/11/2023) non risultano spese condominiali in sospeso

#### **9-DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – ACCERTAMENTO STATO DI OCCUPAZIONE**

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montebelluna e all'Agenzia delle Entrate per verificare eventuali contratti di locazione l'immobile ubicato in via XXIV maggio al civico n. 10, scala B, interno 34, risulta occupato dall' esecutato 1 e dal proprio nucleo familiare

#### **10-DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ**

##### **Appartamento**

L'immobile, oggetto della presente perizia si trova in zona centrale densamente urbanizzata, a due passi dalla stazione ferroviaria e dalla piazza principale del Comune di Montebelluna e riguarda un'unità residenziale al piano settimo di un ampio fabbricato condominiale di nove piani fuori terra, oltre ai piani di copertura e interrato, comprendente ottantacinque unità immobiliari tra appartamenti, uffici e negozi.

Il fabbricato, cui fa parte la proprietà in oggetto, è stato costruito nel 1967/70 e realizzato con struttura in calcestruzzo armato e laterizio.

All'appartamento si accede attraverso un percorso in galleria sia da Corso G. Mazzini a sud che da via XXIV Maggio ad est e dal vano scale "B", oltre che dagli ascensori condominiali.

Esteticamente il condominio si presenta, in scadente stato per conservazione e manutenzione.

La rampa che dà accesso al piano interrato come pure lo spazio di manovra coperto ha pavimentazione in calcestruzzo.

Il portoncino d'ingresso agli appartamenti è in alluminio colorato e vetro mentre quello dei garage/posti auto è in griglia metallica con dispositivo di apertura automatizzata, con possibilità di accesso pedonale.

Il piano interrato ha accesso diretto anche dalla galleria attraverso una porta e scala a chiocciola in ferro



L'appartamento è al piano settimo di via XXIV maggio n. 10, interno 34 con orientamento nord-est, del complesso denominato "Condominio Guarda" con accesso dal vano scale in marmo contraddistinto dalla lettera "B" e ascensori.

L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello ed è composta da una limitata zona giorno (h. 2,80) con ingresso-angolo-cottura-soggiorno, piccolo corridoio, bagno cieco con box doccia, scaldacqua elettrico e sanitari, camera matrimoniale, cameretta, ripostiglio e due terrazze che danno la vista su via XXIV maggio.

I pavimenti della zona giorno sono in pietra naturale, quelle del bagno in piastrelle di ceramica, quelli delle due terrazze in gres, camere in parquet di legno.

I serramenti sono in legno di abete mordenzato con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno tipo mogano tamburate quella d'ingresso in legno con traverso di sicurezza metallico.

Gli impianti tecnologici sono risalenti all'età dell'edificio quindi per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per quello elettrico, sono da rivedere; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori a parete.

La coibentazione dei muri perimetrali a vista risulta mediocre.

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'appartamento è mediocre

Posto auto - al piano interrato è ubicato il posto auto, meglio evidenziato dalla planimetria catastale allegata, e si accede dalla galleria comune del piano terra attraverso una scala interna a chiocciola metallica o dall'esterno tramite la rampa e il portone carraio dotato di porta pedonale.

Commercialmente l'unità residenziale è di bassa appetibilità di mercato immobiliare, in quanto facente parte di un condominio di grandi dimensioni con ottantacinque unità immobiliari.

La superficie lorda commerciale di vendita può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

piano	h. m	destinazione	Sup. lorda	Rapp. merc.	Sup. comm.
7	2,80	esidenza	mq 65,00 cir.	1,00	mq 65,00
primo		terrazze	mq 9,30 cir.	0,30	mq 2,33
interr.	2,45	garage	mq 13,00 cir.	0,50	mq 6,50
totale superficie lorda-commerciale circa					mq 73,83



Tale conteggio non ha tenuto conto delle superfici comuni in quota millesimale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. L'accesso, il vano scale B, che serve le unità abitative e i corridoi sono in discrete condizioni e hanno pavimenti in marmo.

#### **11- CLASSE ENERGETICA**

In riferimento all' unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito prima, precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza alti, indice di mediocre qualità energetica. Si presuppone che il bene appartenga alla classe "F"

#### **12-CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA**

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato:



- l'anno di costruzione, la vetustà (52 anni) e le condizioni di conservazione così come descritti nella presente descrizione;
- l'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico alquanto mediocre e tipologico del condominio;
- il grado di finiture interne sia delle parti comuni che dell'appartamento, oggetto di stima;
- la consistenza;
- l'osservatorio quotazioni del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- l'attuale andamento del mercato immobiliare;
- la probabile classe energetica.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare all'immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, per la sua intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il valore attuale commerciale complessivo prudenziale di € 66.564,00 (diconsi euro sessantseimilacinquecentosessantaquattro/00) così calcolato:

<b>UNITA' RESIDENZIALE IN CONDOMINIO</b>		
	<b>€ a mq</b>	<b>€ totale</b>
Sup. lorda commerciale mq 73,96	900,00	€ 66.564,00=
<b>A DETRARRE</b> (abbattimento del 30% Circ. Trib. di Vr e Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/6/13)		€ 19.969,00=
<b>TOTALE VALORE PRUDENZIALE</b>		€ 46.595,00=
<b>ARROTONDATO a € 46.500,00</b> <b>Diconsi euro quarantaseimilacinquecento/00</b>		

La presente relazione è stata redatta fornendo completa risposta ai quesiti posti e inviata in data 09/11/23 a: Avv. Paolo Laghi, Avv. Alvis Fontanin al Custode Giudiziario "Asta 33".

Una copia cartacea completa di allegati verrà depositata in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso per l'esecutato 1.



### 13- ALLEGATI

- 1- relazione fotografica n. 14 foto;
- 2- mappa catastale, foto condominio e pianta appartamento;
- 3- planimetria catastale appartamento;
- 4- planimetria catastale garage;
- 5- permesso di costruire a sanatoria n. 50951/2020 del 1/3/2021;
- 6- pianta piano 7 completo;
- 7- pianta piano interrato completo;
- 8- richiesta valutazione progetto WWF;
- 9- atto notarile di proprietà.
- 10- scheda sintetica avviso d'asta

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Crocetta del Montello 09 novembre 2023

L'ESPERTO ESTIMATORE  
Dott. Arch. Eugenio Rebellato

