

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 85/2024 R.G.

promossa da

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

con sede in Napoli - NA, Via Santa Brigida n. 39,

rappresentata e difesa dall' Avv.to Alberigo Panini, con domicilio eletto presso il proprio studio di Roma, G.A. Plana n. 4.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.sa Paola Torresan

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI IN COMUNE DI
Meduna di Livenza (TV)
DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI

A seguito dell'incarico conferito dall' Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.sa Paola Torresan in data 08/11/2024 per la stima di beni immobili in Meduna di Livenza (TV) di proprietà dell'ESECUTATO 1, il sottoscritto Arvieri Dott. Ing. Andrea con studio a Treviso in Vicolo Piave 24, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/8 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.



PREMESSE

Il giorno 14/11/2024, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico telematicamente, ha recuperato la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Successivamente veniva contattato da I.V.G. s.r.l., per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previo accordo con il sottoscritto, I.V.G. s.r.l., quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 24/02/2025.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza del custode veniva effettuata un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

A seguire, il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava una prima bozza di perizia di stima dei beni che inviava tramite comunicazione e-mail certificata in data 15/05/2025,

- all'Avv. Alberigo Panini

- all'Avv. Prisco Agnese

- all'Avv. Franco Miotto

- al custode I.V.G. srl

- all' [REDACTED]

- agli esecutati, *assegnando a tutti tempo fino al giorno 25/05/2025 per il deposito di eventuali osservazioni – NESSUNA OSSERVAZIONE RICEVUTA.*

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Considerato che i beni pignorati pur costituiti da più unità immobiliari, ad uso abitazione, laboratorio e servizi, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto per preservarne le caratteristiche di valore ed unicità.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della proprietà – ESEC 1

CATASTO FABBRICATI



Comune di Meduna di Livenza, Sez. A - Foglio 6

Bene 1

M.N. 76, Via Runco Ovest n. 27, cat. A/3, Piano T-1, 5 vani, Classe 2

Sup. Cat. 95 / 86 mq R.C. € 296,96 *Abitazione+ annesso +scoperto*

Ente Urbano di 1010 mq

Nota: Il M.N.478, stesso foglio, risulta di proprietà dell'esecutato, ma risulta escluso dal pignoramento.

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Da nord in senso orario, con i M.N. 56 (altro proprietario) d'accesso all'unità, 509 (altro proprietario), 478 (di proprietà dell'ESECUTATO) del Foglio 6 - poi con mappali d'altro Foglio, tutti salvo altro e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

In particolare l'accesso all'unità è subordinata ad una servitù di passaggio non supportata da documentazione, quindi di fatto.

DITTA INTESTATARIA

Bene 1

In forza dell'atto di compravendita in data 19.05.2004, rep. n° 139419/19107 del Notaio D'Allarmi Giovanni Battista di Treviso,

Atto di compravendita in data 18.06.2008, rep. n° 170676/24428 del Notaio G. Battista Dall'Armi di Treviso,

Ditta intestataria risulta: **ESEC 1**



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalle *certificazioni notarili* rilasciate dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 18/03/2024, si evince che presso il S.P.I. di Treviso esistono le seguenti formalità a favore/contro: **ESEC 1**

TRASCRIZIONI**- Prima trascrizione a favore**

Trascrizione del 28.05.2004 ai nn. 22540/14514.

Atto di compravendita in data 19.05.2004, rep. n° 139419/19107 del Notaio D'Allarmi Giovanni Battista di Treviso, M.N. 76 del Comune di Meduna di Livenza, Foglio 6 Sezione Urbana A, del Catasto Fabbricati, per i diritti di ½ di proprietà.

- Seconda trascrizione a favore

Trascrizione del 20.06.2008 ai nn. 24280/15282.

Atto di compravendita in data 18.06.2008, rep. n° 170676/24428 del Notaio G. Battista Dall'Armi di Treviso, M.N. 76 del Comune di Meduna di Livenza, Foglio 6 Sezione Urbana A, del Catasto Fabbricati, per i diritti di ½ di proprietà.

- Prima trascrizione contro

Trascrizione in data 05.03.2024 ai nn. 7958/5616;

a favore: [REDACTED] con sede in Napoli, C.F. [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili del 13.02.2024, rep. n. 1143 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, che riguarda tutti i beni costituenti il Lotto;

ISCRIZIONI**- Prima iscrizione contro**

Iscrizione N. 5892/1226 del 21/02/2011.

Ipoteca Volontaria in data 31/01/2011, a favore di [REDACTED] per azioni, con sede in Montebelluna - TV, C.F. [REDACTED]; per un totale di 252.000,00 €, che riguarda i beni costituenti il Lotto.

- Seconda iscrizione contro

Iscrizione N. 1277/149 del 14/01/2016

Ipoteca Giudiziaria in data 29/05/2015, a seguito del Decreto Ingiuntivo n. 9226 per la somma complessiva di € 8.500,00, a favore di [REDACTED] con sede a Palma Campania CF [REDACTED] che riguarda la nuda proprietà del Lotto, oltre al MN 478, Foglio 6, a confine con il Lotto unico



INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

- La [REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t. [REDACTED] p.iva [REDACTED] con sede legale in Milano alla via Savona n. 97, rappresentata e difesa giusta mandato in calce al presente atto dall'avv. Prisco Agnese CF PRSGNS72A41G283W con studio in Palma Campania alla via Sediari n. 8 domiciliata in Palma Campania via Sediari n. 8,

interviene nell'esecuzione immobiliare n.85/2024 in qualità di creditore ipotecario per la somma complessiva di € 5.584,37 (comprensiva anche di spese di registrazione d.i, spese imposta ipotecaria ...).

- L' [REDACTED] Via G. Grezar 14 00142 Roma, CF. [REDACTED] per l'importo di € 9.853,95, relativo a tributi iscritti a ruolo a nome dell'Esecutato.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un fabbricato principale, ad uso abitazione e da un fabbricato accessorio con destinazione d'uso garage e magazzino a due livelli, circondati da area scoperta di pertinenza.

L'unità immobiliare è ubicata nella frazione di Runco del Comune di Meduna di Livenza, al civico n. 27 di Via Runco Ovest, a circa 800 m dal fiume Livenza.

Il fabbricato principale si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è così composto: soggiorno con angolo cucina, (in senso orario), camera da letto matrimoniale, con pavimentazioni in laminato legno, stireria (uso studio), bagno con lavandino, wc e bidè, doccia, rivestimenti in ceramica, poi studio (uso camera); l'altezza dei vani è di m 3,20 - 2,70; sottotetto ad uso magazzino; infine, con accesso esterno, il vano centrale termica, altezza 2,40-2,60 m.

La superficie calpestabile complessiva dell'abitazione è pari a circa mq 66 (superfici lorda circa 70 mq).

La struttura portante verticale è realizzata in muratura; il solaio di copertura, a più falde di diversa quota, è in legno e piastrelle di cotto ed in parte in legno a vista (angolo cucina), oltre a solaio parziale in latero cemento.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in tegole e da grondaie e pluviali in lamiera. Le facciate sono rivestite con intonaco civile liscio tinteggiato.

Il marciapiedi è realizzato in c.a.; soglie e davanzali sono in marmo.



Descrizione delle finiture interne:

pavimenti in laminato legno, rivestimento delle pareti in intonaco con dipintura, nel bagno piastrelle di ceramica per pavimento e rivestimenti; porte interne in legno tamburato; infissi esterni al piano terra, in PVC vetrocamera, apribili a due ante con avvolgibili in pvc. Il portoncino d'ingresso principale è in legno blindato, mentre il secondario, sul retro del fabbricato, è in legno con inserti verticali in vetro.

Impianti: idrico, igienico-sanitario con vasca Imhoff a perdere, impianto elettrico, TV.

Riscaldamento attuale con stufa a pellet (caldaia a gas – GPL – non funzionante).

Climatizzatore a split – non funzionante. Piano cottura a GPL.

Complessivamente, le finiture e gli impianti sono di sufficiente livello e lo stato di manutenzione e conservazione è carente.

Il fabbricato accessorio, indipendente dall'abitazione è formato dal deposito al PT e soffitta alla quale si accede da scala esterna. È stato oggetto di ampliamenti su due lati utilizzando strutture lignee di copertura e monopanel isolanti in acciaio / tavolati in legno per le chiusure verticali.

Si precisa che le planimetrie catastali non rispecchiano lo stato di fatto.

La parte accatastata come deposito, è accessibile da portone in pannelli isolanti scorrevole; l'altezza è di m 2,20 – 2,05.

Al piano primo si accede da una scala in ferro esterna; l'altezza media dei due locali è di m 2,00-2,20. La superficie calpestabile complessiva del piano terra e primo piano è di circa mq 50 (superficie lorda circa mq 54,00).

La struttura portante verticale è realizzata in c.a. ed elementi in cls alleggerito, il solaio in cls e travi in acciaio; il solaio di copertura, a doppia falda, è realizzato con travi in legno e tavolato. In parte è stato realizzato un controsoffitto in legno.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in lastre di cemento amianto e da grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, solo in corrispondenza delle coperture dell'ampliamento con coperture in tegole canadesi. Le facciate sono rivestite in intonaco civile e dipinte.

Finiture interne: pavimenti in battuto di cemento; rivestimento delle pareti con intonaco civile liscio tinteggiato; infissi esterni in legno/PVC con vetro singolo.

Impianti: elettrico realizzato in gran parte fuori traccia.

Complessivamente, lo stato di manutenzione e conservazione è carente: le facciate necessitano di dipintura ed occorre sostituire la copertura in cemento - amianto.



Si precisa inoltre che il fabbricato accessorio, se pur presente nelle rappresentazioni grafiche sia di progetto sia catastali, risulta privo di dimensioni, ed escluso sostanzialmente dai progetti approvati.

Si precisa che occorrerà verificare se gli impianti soddisfano gli attuali requisiti richiesti di sicurezza ed efficienza.

NON risulta agli atti la Certificazione Energetica degli edifici.

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

- Bene 1

FABBR. RESID. - Fg. 6 M.N. 76

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

locali abitabili $62,00 \text{ mq} \times 1,00 = \text{mq } 62,00$

C.T. $4,00 \text{ mq} \times 0,25 = \text{mq } 1,00$

FABBR. ACCESSORIO - Fg. 6 M.N. 76

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

Deposito $25,00 \text{ mq} \times 0,50 = \text{mq } 12,50$

Scoperto $917,00 \text{ mq} \times 0,02 = \text{mq } 18,34$

Superficie totale commerciale convenzionale mq 93,84

Generalità

I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati dai proprietari.



VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Meduna di Livenza e precisamente:

Fabbricato residenziale – MN 76

1. Concessione Edilizia n. 1866/94, Prot. n.1195, rilasciata in data 10-05-1994, per *“Ristrutturazione di fabbricato d'abitazione in zona agricola – costruzione di recinzione”*.
2. Concessione Edilizia n. 1970/95, Prot. n. 634, rilasciata in data 15.05.1995, per *“Variante alla concessione edilizia n. 1866/94 relativa a ristrutturazione di fabbricato d'abitazione”*.
3. Certificato di Abitabilità n. 1866/1970 rilasciato in data 05.08.1996.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Meduna di Livenza.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti dello stesso comune.

Confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo progetto approvato

FABBRICATO Residenziale

Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo progetto approvato, *non* emergono difformità.

Conformità catastale: nessuna difformità.

FABBRICATO Accessorio – annesso rustico

Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo progetto approvato, emergono le seguenti difformità:

A. Realizzazione di ampliamento su due lati del fabbricato con strutture lignee con relativi portoni e porte d'accesso, oltre ad elevazione dello stesso in anni antecedenti. Sulla base delle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza, in base al regolamento edilizio ed alle norme tecniche di attuazione, essendo l'immobile soggetto alle norme riferite alle zone agricole E2, (scheda 1/CA N.T.) le opere NON sono sanabili.



Conformità catastale: non conforme.

In conclusione risulta un intervento edilizio in assenza di provvedimento abilitativo - non essendo permessi interventi di ampliamento, detto ampliamento non risulta sanabile e deve essere quindi eliminato tramite demolizione, con rifacimento della copertura alla quota regolamentare.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il PRG vigente e relative NTA, del Comune di Meduna di Livenza, stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima.

In allegati, gli estratti delle planimetrie (Carta della zonizzazione territoriale e Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale) e delle Norme Tecniche Attuative (N.T.A.)

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dalla Certificazione Notarile in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

In forza dell'atto di compravendita in data 06.05.1994, rep. n° 59002 del Notaio Giuseppe Zampieri.

Atto di compravendita in data 19.05.2004, rep. n° 139419/19107 del Notaio G. Battista Dall'Armi di Treviso,

Atto di compravendita in data 18.06.2008, rep. n° 170676/24428 del Notaio G. Battista Dall'Armi di Treviso,

provenivano in ditta a:

ESEC 1 per la piena proprietà.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di PAT e PI., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto formato, è, a giudizio del sottoscritto E.S., il seguente:



CATASTO FABBRICATI

Comune di Meduna di Livenza, Sez. A - Foglio 6

Bene 1**M.N. 76,** Via Runco Ovest n. 27, cat. A/3, Piano T-1, 5 vani, Classe 2Sup. Cat. 95 / 86 mq R.C. € 296,96 *Abitazione+ annesso +scoperto**Ente Urbano di 1010 mq**aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di*

$$mq\ 93,84 \times 1.250,00\ €/mq = €\ 117.300,00$$

A detrarre per:

Annesso Rustico - l'ammontare della somma necessaria ai lavori di demolizione, per la bonifica della copertura in cemento amianto e per la nuova copertura, comprensiva di struttura, risulta di circa 15.000,00 € (compreso iva).

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO**€ 102.300,00**

Inoltre considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare e la peculiarità della presente perizia di stima redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento in percentuale rispetto al valore di mercato stimato pari a:

abbattimento del 20%

€ 20.460,00

VALORE BASE DEL LOTTO**€ 81.840,00****che si arrotonda a € 82.000,00**

(euro ottantaduemila/00)



ALLEGATI

- 1) Dati degli esecutati.
- 2) Certificazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano del 18/03/2024.
- 3) Visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 6 del Comune di Meduna di Livenza (TV), per il M.N. 76.
- 4) Planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. A – F° 6 del Comune di Meduna di Livenza (TV), per il M.N. 76.
- 5) Estratto di mappa al Catasto Terreni del F° 6 del Comune di Meduna di Livenza (TV), per il M.N. 76.
- 6) Documentazione fotografica.
- 7) Estratti delle planimetrie (Carta della zonizzazione territoriale e Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale) e delle N.T.A.
- 8) Concessione Edilizia n. 1186/94, rilasciata in data 10.05.1994.
- 9) Concessione Edilizia n. 1970/95, rilasciata in data 15.05.1995.
- 10) Certificato di abitabilità n. 1866/1970 rilasciato in data 05.08.1996.
- 11) Copia degli atti di acquisto della proprietà.
- 12) Grafici stato attuale.

Treviso, 30 Maggio 2025

L'ESPERTO STIMATORE - Dott. Ing. Andrea Arvieri

