

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare n. 443/2021**      G.E. Dott.ssa Clarice Di Tullio

**Prossima udienza 22.03.2023 ore 9,30**

promossa

**BANCA DI CIVIDALA S.P.A.**

*(con Avv. Nadia Vettore del foro di Pordenone)*

contro

**ESECUTATO**

**RELAZIONE PERITALE**

Conegliano 22 febbraio 2023

Il perito

*Geom. Roberto Piccin*



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare n. **443/2021** promossa da **Banca di Cividale**

**S.p.A.** o in forma abbreviata **“CIVIBANK S.p.A.”** con sede legale in via

**Sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 Cividale del Friuli (UD)** Cod. Fisc.

e Partita I.V.A.: 00249360306 con Avvocato Nadia Vettore del foro di

Pordenone, con domicilio eletto presso lo studio in Via Del Maglio n. 8/B

33170 Pordenone (PN).

**Prossima udienza 22.03.2023 ore 9,30**

**RELAZIONE DI STIMA**

Dell'unità immobiliare sita in Comune di Vittorio Veneto, Via San Cal Di

Piaia 3, in proprietà per 1/1 all'esecutato.

**1.0 - PREMESSE**

Che con ordinanza in data 30.06.2022, inviata a mezzo pec, il G.E.

Dott.ssa Clarice Di Tullio nominava quale esperto stimatore, nel

procedimento di cui sopra, il sottoscritto geometra Roberto Piccin nato a

Conegliano il 30.10.1959, con studio professionale in Conegliano via

Immacolata di Lourdes 148/7, Codice Fiscale: PCC RRT 59R30 C957D e

iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 1826, che

in data 01.07.2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il G.E. con lo stesso provvedimento del 30.06.2022 nominava quale

custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del

debitore esecutato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso.

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha

provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio per la richiesta della documentazione catastale ed ipotecaria, inoltre ha effettuato ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa all'unità immobiliari di proprietà dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo effettuato, preventivamente concordato con il custode, si è controllato, verificato, ripreso con documentazione fotografica e rilievo metrico, le unità in perizia, la loro consistenza, qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Sig. Giudice l'effettiva realtà dei beni.

La relazione tecnica di stima è articolata secondo la struttura indicata dalle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso.

#### **1.1 - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Vista e considerata la disposizione, composizione e destinazione d'uso delle unità immobiliari in esecuzione, consistente in un appartamento con garage e piccola area scoperta pertinenziale, ai piani terra e primo in fabbricato residenziale di due piani a due unità, edificio edificato ante 1967, ampliato e ristrutturato nel 2003, lo scrivente ritiene che non sussistano i presupposti per la divisibilità e che il compendio costituisca un unico lotto.

#### **1.2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI**

L'unità immobiliare pignorata si trova in località San Floriano di Vittorio Veneto, con accesso da Via Cal di Piaia 3, che si innesta alla Strada Statale

n. 51 di Alemagna, importante via di comunicazione tra l'Europa centrale e Venezia, posta ai piedi del Fadalto che collega la Val Lapisina con l'Alpago. Col proseguimento dell'autostrada A27 da Vittorio Veneto a Belluno, tutto il territorio ha perso di interesse ed è in lento, continuo stato di abbandono. L'immobile è situato a circa 6 km. dal centro di Vittorio Veneto, in zona priva dei servizi primari, nelle vicinanze della sponda est del lago artificiale del Restello.

### **1.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari risultano così censite:

#### **Catasto Fabbricati:**

##### **Comune di Vittorio Veneto - Sezione B - Foglio 11**

**Mappale n. 206 Sub. 5** in Via Cal di Piaia snc, piano T, Categoria C/6 –  
Classe 4 – Consistenza 14 mq. - Superficie Catastale totale 14 mq. -  
Rendita € 26,03.

**Mappale n. 206 Sub. 9** in Via San Floriano n. 17, piano T-1, Categoria A/2  
– Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale totale 116 mq. -  
Rendita € 369,06.

**Mappale n. 206 Sub. 10** in Via San Floriano n. 17, piano 1, Categoria A/2  
– Classe 2 – Consistenza 3 vani - Superficie Catastale totale 92 mq. -  
Rendita € 246,04.

#### **Catasto Terreni:**

##### **Comune di Vittorio Veneto - Foglio 33**

**Mappale n. 208** Qualità seminativo arborato – Classe 5 - mq. 86 –  
Renddito Dominicale € 0,16 – Reddito Agrario € 0,16.

*I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali, se non per la*

*toponomastica in quanto tutte le unità hanno accesso da Via Cal di Piaia, e hanno individuato l'immobile del compendio pignorato.*

#### **1.4 - CONFINI**

Il mappale 206, su cui è eretto il fabbricato di che trattasi – confina a nord ovest con Strada Statale 51 di Alemagna, a sud ovest con Via Cal di Piaia, a nord est con il mappale n. 895 – 896 e a sud est con mappali n. 208 e 601.

#### **1.5 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico – artistica, alberghieri, di inalienabilità o di divisibilità né diritti demaniali o usi civici, se non quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'edificio e stabilite e poste in essere dalla Legge.

#### **1.6 - DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA**

Il lotto è intestato in piena proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato e allo stesso pervenuto in forza:

1 - Atto notarile pubblico di compravendita in data 23 giugno 1998 al n. 93.384 di Repertorio e Fascicolo n. 17.574 ai rogiti del Dott. Roberto Blandaleone, Notaio in Vittorio Veneto, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 08.07.1998 al n. 20.948 del R.G. e al n. 14.626 del R.P..

2 – Con il medesimo atto notarile pubblico di compravendita in data 08.07.1998 al n. 93.384 di Repertorio e Fascicolo n. 17.574 ai rogiti del Dott. Roberto Blandaleone, Notaio in Vittorio Veneto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 08.07.1998 al n. 20.949 del R.G. e al n. 14.627 del R.P..

3 – Cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 26.03.2010 al n. 129.677

di Repertorio e Raccolta n. 29.766 ai rogiti del Dott. Roberto Blandaleone,

Notaio in Vittorio Veneto, trascritta presso l'Agenzia del Territorio –

Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.04.2010 al n. 13.964 del R.G. e al

n. 8.545 del R.P..

## **1.7 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **ISCRIZIONI:**

Si fa presente che in data 26.03.2010 con l'atto di cui al punto 1.6.3 il

comproprietario, ha ceduto la quota di comproprietà di 1/2 degli

immobili elencati al punto 1.3 all'esecutato che ne è, pertanto, divenuto

proprietario per l'intero 1/1, persistendo però immutate le obbligazioni

del primo di cui al contratto di mutuo fondiario sottodescritto e la

garanzia ipotecaria concessa per lo stesso ex art. 2812 Codice Civile

sebbene gli immobili per l'intero ora nel patrimonio del secondo

(esecutato).

**1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai Rogiti**

del Dott. Roberto Blandaleone in Vittorio Veneto in data 06.03.2007 Rep.

n. 126.098, Racc. n. 27.060, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 30.03.2007

ai numeri R.G. 15.467 - R.P. 3.883 a favore di NORDEST BANCA S.P.A.

con sede in Udine (UD) e domicilio ipotecario eletto in Udine (UD) Viale

Venezia 6/8, Codice Fiscale 02260260308, per la somma di € 262.500,00 di

cui capitale € 175.000,00 contro esecutato per il diritto di piena proprietà

per la quota di 1/1

**2. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, ai Rogiti**

del Dott. Roberto Blandaleone in Vittorio Veneto in data 21.04.2009 Rep.

n. 128.771, Racc. n. 29.036, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 18.05.2009

ai numeri R.G. 18.048 - R.P. 4.053 a favore di NORDEST BANCA S.P.A.

con sede in Udine (UD) e domicilio ipotecario eletto in Udine (UD) Viale

Venezia 6/8, Codice Fiscale 02260260308, per la somma di € 75.000,00 di

cui capitale € 50.000,00 contro esecutato per il diritto di piena proprietà

per la quota di 1/1

#### **TRASCRIZIONI:**

**1.** Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di

Treviso Codice Fiscale 80005620267 in data 05.10.2021 Rep. n. 5.305,

trascritto in data 27.10.2021 ai numeri R.G. 43.443 - R.P. 30026, a favore di

BANCA DI CIVIDALE S.P.A., Codice Fiscale 00249360306, per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1, contro esecutato per il diritto di piena

proprietà per la quota di 1/1.

#### **1.8 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

Il lotto consta in un appartamento a destinazione residenziale edificata

ante il 1967, ampliata e ristrutturato nel 2003 dotato di garage ed area

scoperta di 86 mq.. L'edificio è posto nella periferia nord del Comune di

Vittorio Veneto, in località San Floriano, lungo la Strada Statale 51 di

Aalemagna e nelle immediate vicinanze del Lago Restello di Nove. La

zona è dotata dei servizi essenziali ma priva di servizi primari e dista

circa 6 Km. dal centro di Vittorio Veneto.

Il fabbricato è distribuito su due livelli (piano terra e primo) collegati tra

loro con una scala interna; al piano terra ci sono i locali di servizio alla

residenza mentre il piano primo è ad uso residenziale.

- Al piano terra insistono locali ad uso cantina, lavanderia, disimpegno,

bagno, ingresso e garage per una superficie lorda di mq. 72 circa.



- Al piano primo, soggiorno, cucina con terrazzo, corridoio, bagno, due camere ed un ripostiglio per una superficie lorda di mq. 162 circa.

Le strutture portanti sono costituite da fondazioni in c.a continue e a plinto su fondo prevalentemente ghiaioso, muratura in mattoni, solai in laterocemento.

Le finiture interne ed esterne sono con intonaco a civile, serramenti in legno con vetrocamera dotati di avvolgibili in pvc.

I pavimenti e rivestimenti dei locali cucina e bagni sono in piastrelle ceramicate di buona qualità, nel soggiorno e reparto notte in legno. Tutti i locali sono tinteggiati con idropittura.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con generatore di calore a gas (caldaia non funzionante), posto all'esterno. Il riscaldamento è distribuito per mezzo di radiatori in acciaio lamellare.

L'impianto elettrico con quadro contenente gli interruttori di protezione nella norma e di buona qualità. La distribuzione delle linee è stata eseguita in tubo flessibile sotto traccia.

L'unità residenziale nel complesso ha un grado di finitura buono ed è in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile è costituito dai seguenti locali con relativa superficie utile:

***Piano terra:***

1 – Cantina	mq.	6,35
2 – Lavanderia	mq.	7,72
3 – Disimpegno	mq.	6,40
4 – Disimpegno	mq.	4,95

5 – Bagno	mq.	8,93
6 – Ingresso	mq.	4,02
7 – Garage	mq.	14,28
<b>Piano primo:</b>		
8 – Bagno	mq.	13,50
9 – Cucina	mq.	14,78
10 – Terrazzo	mq.	5,00
11 – Ripostiglio	mq.	9,33
12 – Camera	mq.	12,70
13 – Corridoio	mq.	18,15
14 – Camera	mq.	16,95
16 – soggiorno	mq.	42,17
<b>Totale superfici interne nette complessive</b>	<b>mq.</b>	<b>185,23</b>
Per la determinazione della consistenza dell'immobile, il computo della superficie commerciale omogeneizzata, considera la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Per la corte esclusiva, si computa nella misura del 10% applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 2%, mentre per i locali accessori diretti (magazzini e locali di deposito) si quantifica nella misura del 50%; porticati al 35%.		
<b>Piano terra:</b>		
Accessori all'abitazione	mq. 45,19 x 0,50 = mq.	22,60
Abitazione	mq. 26,82 x 1,00 = mq.	26,82
Area scoperta mq. 86	mq. 25,00 x 0,10 = mq.	2,50



a pascolo e improduttive. La zona è costituita da boschi della fascia collinare subalpina caratterizzata da una rilevante diffusione del carpino nero, del carpino bianco e della robinia pseudoacacia. La zona con scarsa presenza di aziende vitali sul piano socio-economico e con elementi paesaggistici particolarmente degradati in particolare nel fondovalle lapisino.

Nella tavola dei vincoli del Comune di Vittorio Veneto, l'area ricade in zona di rispetto lacuale (entro 300 ml. dal Lago del Restello di Nove), vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali, di cui all'art. 142, comma 1, lettera b.

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Vittorio Veneto è stata reperita la seguente documentazione:

- Autorizzazione n. 23.279 del 05.11.1993 per manutenzione straordinaria al fabbricato residenziale consistente nel rifacimento del manto di copertura con posa di guaina isolante.

- Autorizzazione n. 36.324 del 04.11.1998 per ristrutturazione fabbricato residenziale, consistente nella realizzazione di modifiche distributive interne e prospettiche e sopraelevazione dello stesso.

- Certificazione in data 10.06.1998 repertorio n. 93.384 che l'area ricade in vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi e per gli effetti della Legge 431/1985.

- Relazione tecnico illustrativa per sopraelevazione in data 12.09.1998.

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 49 del 22.02.1999 per ristrutturazione fabbricato residenziale consistente nella realizzazione di modifiche distributive

interne e prospettiche e sopraelevazione dello stesso.

- Autorizzazione n. 13.532 del 04.07.2000 per variante n. 1 al progetto di ristrutturazione fabbricato residenziale, consistente nella realizzazione di modifiche distributive interne e prospettiche.

- Concessione gratuita n. 188 del 30.09.2000 per variante n. 1 al progetto di ristrutturazione fabbricato residenziale consistente nella realizzazione di modifiche distributive interne e prospettiche.

- Autorizzazione edilizia n. 47.366 del 13.12.2000 per realizzazione di recinzione costituita da muretto in c.l.s. rivestito in pietra con sovrastante rete metallica plastificata.

- Dichiarazione di fine lavori presentata in data 15.05.2001.

- Elaborato grafico prot. n. 41.491 del 12.09.2001 progetto di costruzione accesso carraio.

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per acquisita abitabilità con silenzio assenso ai sensi del D.L. 425/94, Prot. n. 39.416 in data 20.08.2001.

- Autorizzazione n. 41.490 del 14.11.2001 per manutenzione straordinaria a fabbricato residenziale consistente nella variazione di un foro finestra sul prospetto nord in porta e costruzione di pompeiana in legno.

- Autorizzazione allo scarico di acque provenienti da insediamento civile Prot. n. 25.263 del 07.06.2002.

- Autorizzazione n. 41.491 del 03.09.2002 per costruzione recinzione con accesso carraio e pedonale.

- Permesso di costruire per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, Pratica n. 34.959 del 03.09.2003 per lavori di

ristrutturazione fabbricato residenziale, consistente in modifiche distributive interne al fine di una diversa suddivisione delle unità.

- Elaborati grafici, Tavola 1 e Tavola 2. del 05.12.2003.

- Permesso di costruire per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, Pratica n. 2.108 del 18.01.2005 per lavori di manutenzione straordinaria fabbricato residenziale ai sensi dell'art. 3.1 lettera b D.P.R. 380/01 e s.m.i. consistente nella tinteggiatura esterna.

- Certificato di collaudo in data 15.07.2008 a firma geom. Dotta Pietro.

- Dichiarazione di fine lavori Prot. n. 29.547 del 17.07.2008.

Con quanto sopra premesso, si è riscontrata la corrispondenza tra le planimetrie catastali e gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **1.10 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è nel godimento dell'esecutato che ne ha la residenza.

#### **1.11 - SITUAZIONE DI CONDOMINIO**

Non sussiste vincolo di condominio in quanto trattasi di abitazione bifamiliare.

#### **1.12 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nell'affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare, si ritiene sia il metodo MCA (Market Comparison Approach) mediante confronto tra immobili simili nel mercato. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili similari riscontrati nell'ambito territoriale e da un calcolo tecnico numerico. Detta

modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile

(coefficienti di merito) quali: consistenza commerciale, pertinenze,

ubicazione, destinazione urbanistica dell'area scoperta, contesto urbano,

epoca della costruzione, qualità dei materiali impiegati nelle finiture

interne ed esterne, dotazione di impianti tecnologici, tipologia e

funzionalità del fabbricato, spazi e distribuzione interni, caratteristica

architettonica, stato conservativo, livello manutentivo, nonché degli

attuali costi di costruzione e dell'esistenza in zona dei servizi primari e di

attività commerciali.

In virtù delle indagini operate è risultato che il mercato e dei beni

comparabili, per conoscenza professionale del mercato, interscambio

informativo con colleghi ed operatori specifici, comparazione con la

banca dati delle quotazioni immobiliari e l'osservatorio immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate, immobili in recenti esecuzioni, considerata

altresì la vetustà del fabbricato si determina:

#### **LOTTO UNICO:**

Piano terra e primo di unità residenziale

Superficie commerciale:

**mq. 217,32 x € 500,00 = € 108.660,00**

#### **1.13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente

ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo breve rispetto ai

tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta

giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2.922 Codice Civile,

tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno **sconto del 30% pari ad € 32.598,00.**

**Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata (€ 108.660,00 - € 32,598,00 = € 76.062,00) la somma di € 76.000,00 (Settantaseimila/00) per arrotondamento.**

#### **1.14 - ELENCO ALLEGATI**

- 1 *Atti di compravendita e nota di trascrizione titolo di provenienza.*
- 2 *Estratto di mappa*
- 3 *Estratto di Piano Regolatore e Planimetria dei vincoli*
- 4 *Visura catastale, elaborato planimetrico e planimetrie catastali.*
- 5 *Documenti urbanistici*
- 6 *Visure ipotecarie: iscrizioni e trascrizioni*
- 7 *Documentazione fotografica*

Conegliano, 22 febbraio 2021

*Il perito Roberto Piccin*