

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. SARAN MARCO

*** **

RELAZIONE PERITALE

del Geom. Bernardi Egidio

*** **

PROCEDIMENTO R.G.E. 271/2018

promosso da

GUBER S.P.A. (P.IVA: 03140600176) quale **procuratrice speciale** della **BANCA DI**

CREDITO COOP. DELLE PREALPI quale **creditrice procedente**, rappresentata e difesa

dall'Avv. Lunardelli Nicola di Conegliano (TV) e dall'Avv. Marsico Alessandro di Brescia (BS),

Creditori intervenuti:

BANCA DI CIVIDALE S.C.P.A. (P.IVA: 00249360306)

rappresentata e difesa dall'Avv. De Toma Amedeo di Udine (UD), dall'Avv. Monte Annamaria

di Udine (UD) e dall'Avv. Simonetta Forti di Treviso (TV);

INTRUM ITALY SPA per PENELOPE S.P.V. (P.IVA: 10311000961)

rappresentata e difesa dall'Avv. Dantini Silvia di Treviso (TV);

AXIS S.P.A. per AZZURRO HOLDINGS S.R.L. (P.IVA: 15294811003)

rappresentata e difesa dall'Avv. Pierluigi Boscia di Roma.

*** **

contro

Esecutato **1**

DEBITORE

(per i riferimenti anagrafici del debitore si veda l'**Al.1**)

rappresentata e difesa dall'Avv. Tiziana Teodosio di Avellino (AV).



Indice:

Art.1	Premesse ed elementi generali del procedimento	pag. 4
1.1)	Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico	pag. 4
1.2)	Termini art. 173-bis disp. att. c.p.c.	pag. 4
1.3)	Esecuzione dell'incarico	pag. 4
1.4)	Inizio operazioni peritali	pag. 5
Art.2	Divisione in lotti	pag. 5
Art.3	LOTTO 1	pag. 5
3.1)	Identificazione Catastale	pag. 5
3.2)	Accertamento atto di pignoramento	pag. 6
3.3)	Confini	pag. 6
3.4)	Atto di provenienza	pag. 6
3.5)	Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.	pag. 6
3.6)	Ispezioni e trascrizioni ipotecarie	pag. 6
3.7)	Disponibilità dell'immobile	pag. 9
3.8)	Affitti e/o comodati d'uso in essere	pag. 9
3.9)	Destinazione urbanistica	pag. 9
3.10)	Verifica conformità edilizia	pag. 10
3.11)	Incongruenze catastali	pag. 10
3.12)	Incongruenze urbanistiche	pag. 10
3.13)	Spese in detrazione al valore dell'immobile	pag. 11
3.14)	Inquadramento paesaggistico	pag. 11
3.15)	Descrizione Lotto 1	pag. 11
Art.4	LOTTO 2	pag. 14
4.1)	Identificazione Catastale	pag. 14



4.2) Accertamento atto di pignoramento pag. 14

4.3) Confini pag. 14

4.4) Atto di provenienza pag. 14

4.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. pag. 15

4.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie pag. 15

4.7) Disponibilità dell'immobile pag. 17

4.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere pag. 18

4.9) Destinazione urbanistica pag. 18

4.10) Verifica conformità edilizia pag. 18

4.11) Incongruenze catastali pag. 18

4.12) Incongruenze urbanistiche pag. 19

4.13) Spese in detrazione al valore dell'immobile pag. 19

4.14) Inquadramento paesaggistico pag. 19

4.15) Descrizione Lotto 2 pag. 19

Art.5 DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI pag. 20

Art.6 CRITERI DI STIMA pag. 20

Art.7 VALORI DI STIMA E DI MERCATO LOTTO 1 pag. 21

7.1) Valore di stima pag. 21

7.2) Quantificazione spese da detrarre pag. 22

7.3) Valore di mercato pag. 22

7.4) Vendita forzata pag. 22

Art.8 VALORI DI STIMA E DI MERCATO LOTTO 2 pag. 23

8.1) Valore di stima pag. 23

8.2) Quantificazione spese da detrarre pag. 23

8.3) Valore di mercato pag. 23



8.4) Vendita forzata pag. 23

Art.9 RIEPILOGO VALORI pag. 23

*** **

Art.1

PREMESSE ED ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO

1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico

In data 01/04/2020 il Giudice dell'esecuzione Dott. Saran Marco 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.: BRNGDE54R08G645G, titolare dello Studio Tecnico denominato " Bemetra s.r.l. – S.t.P." P.I.: 02504090263, 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 il Dott. Avv. Bortolotto Andrea quale custode del compendio immobiliare pignorato. Con Mail certificata del 04/05/2020 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 la nomina del 01/04/2020, il G.E. fissava altresì l'udienza al 25/11/2020. Con successiva nota del 13/08/2020 ricevuta il 27/08/2020, veniva comunicato il **rinvio dell'udienza** con nuova data per il giorno **26/05/2021**.
Invio alle parti entro il 23/04/2021; eventuali osservazioni entro l' 08/05/2021.

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;

- Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica del Comune di Conegliano (TV)

per la verifica urbanistica e il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica;

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

essere;

- Richiesta allo Studio Notarile Broli in Conegliano (TV) per copia atto di provenienza;

- Richiesta Schedario Viticolo Veneto – Regione Veneto – AVEPA.

1.4) Inizio operazioni peritali

In data 1° settembre 2020 alle ore 17.00, è stato effettuato il sopralluogo presso gli

immobili pignorati; erano presenti quale custode il Dott. Battistella Vanni per conto

del Dott. Bortolotto Andrea, il debitore con un familiare e l’Avvocato di parte

esecutata. Si è proceduto con i necessari rilievi di verifica e relativa documentazione

fotografica a comprova dello stato dei luoghi.

Art.2 - DIVISIONE IN LOTTI

Considerata la natura degli immobili pignorati e per una più comoda vendibilità degli

stessi, si ritiene opportuno identificare le unità in n°2 lotti distinti. **(All.2)**

*** **

Art.3 - LOTTO 1

Fabbricato in Via Mangesa n°62

3.1) Identificazione catastale (All.3-4)

Comune di Conegliano

Via Mangesa, n. 62

Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 4



M.N. 571 SUB 1 B.C.N.C. area scoperta di mq.456

SUB 2 Cat. A/3 Cl.1 Cons. 7 vani Rendita € 314,52

SUB 3 Cat. C/2 Cl.3 Cons. 85 mq. Rendita € 165,06

di proprietà del debitore per la quota di 1/1,

corrispondente al N.C.T. al Fg. 8° M.N.571 – Ente Urbano di mq. 581.

3.2) Accertamento atto di pignoramento

L'identificazione riportata nell'Atto di pignoramento è conforme all'attuale individuazione catastale.

3.3) Confini

Confina, partendo da Nord, con: M.N.510, M.N.492, M.N.638, M.N.439 (Lotto 2), M.N.322, M.N.530.

3.4) Atto di provenienza (All.5)

La proprietà al M.N.571 è pervenuta alla ditta eseguita con:

- Atto Notaio Broli Rep. 8931 del 12/02/2007, registrato a Conegliano il 07/03/2007 al n° 822 Serie 1T.

3.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.

Il certificato notarile è stato redatto dal Notaio Dott. Enrico Lera di Brescia in data 12/06/2018 e risulta già agli atti.

3.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie (All.6)

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2007 – Reg. Part. 6838 Reg. Gen. 11491

Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Rep. 8931/2036 del 12/02/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CONEGLIANO(TV)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2007 – Reg. Part. 6839 Reg. Gen. 11492



Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Rep. 8931/2036 del 12/02/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CONEGLIANO(TV)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2007 – Reg. Part. 2859 Reg. Gen. 11493

Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8932/2037 del 12/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Immobili siti in CONEGLIANO (TV)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2012 – Reg. Part. 4038 Reg. Gen. 28103

Pubblico ufficiale BROLI LUISA Rep. 5783/1331 del 13/09/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2014 – Reg. Part. 2763 Reg. Gen. 18369

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3530 del 04/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 497 del 17/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014 – Reg. Part.e 3171 Reg. Gen. 21236



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3980/2014 del 31/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 510 del 18/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2014 – Reg. Part. 3364 Reg. Gen. 22511

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Rep. 2367/2014 del 04/08/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 511 del 18/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2014 – Reg. Part. 4042 Reg. Gen. 26458

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 4702/2014 del 30/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2015 – Reg. Part. 2080 Reg. Gen. 13230

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Rep. 3446 del 15/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE



● ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2016 – Reg. Part. 1364 Reg. Gen. 8268

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 461 del 10/02/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

● TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2016 – Reg. Part. 17804 Reg. Gen. 26140

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 21699/12444 del 29/07/2016

ATTO TRA VIVI – DESTINAZ. PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.)

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV)

● TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2018 – Reg. Part. 12428 Reg. Gen.17298

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 2848 del 22/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CONEGLIANO (TV)

3.7) Disponibilità dell'immobile

Il bene risulta libero.

3.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere (All.7)

A seguito richiesta all'Agenzia delle Entrate di Conegliano in data 07/05/2020, NON risultano registrati né contratti di locazione né contratti di comodato d'uso relativi all'immobile pignorato ubicato sul M.N.571.

3.9) Destinazione urbanistica (All.8)

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Conegliano in data 11/05/2020, l'area identificata al Lotto 1 è inclusa nell'Ambito Territoriale Omogeneo ATO 8 "Scomigo, Ogliano, Menarè", ai sensi dell'Art.23 delle N.T.O., e ricade nel "CAPO IV – TERRITORIO AGRICOLO" ai sensi dell'art.42 delle N.T.O.; l'area è altresì ricompresa nella "RETE ECOLOGIA" – "AREE DI



COMPLETAMENTO DEL NUCLEO”, ai sensi dell’art.44.1 delle N.T.O.

L’area ricade inoltre nei seguenti vincoli: Vincolo PAESAGGISTICO, Vincolo IDROGEOLOGICO FORESTALE, Aree IDONEE A CONDIZIONE – roccia subaffiorante di caratteristiche geotecniche scadenti.

Per ulteriori specifiche si rimanda al CDU allegato.

3.10) Verifica conformità edilizia (All.9)

A seguito richiesta di accesso agli atti del 07/05/2020, presso l’Ufficio Tecnico del Comune è stata reperita la seguente pratica edilizia:

- Condono Edilizio n° 1562 del 01/04/1986.

L’intera porzione di fabbricato (sub 2 e 3) è stata dichiarata ante ’67 in atto di provenienza del Notaio Broli; nello stesso viene inoltre dichiarato che *“la domanda di condono non ha ottenuto formale definizione con il rilascio della relativa Concessione in Sanatoria da parte del Comune nei termini di legge”, e che “gli estremi della domanda stessa e del relativo versamento si indicano in ogni caso anche per quanto si possa attenere all’eventuale formatosi silenzio/assenso”.*

3.11) Incongruenze catastali (All.10)

A seguito sopralluogo in loco, sono emerse alcune differenze, non rilevanti ai fini della valutazione, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ma è stato comunque ritenuto corretto individuarle nel grafico comparativo allegato.

E’ stato inoltre appurato che la mappa catastale risulta erronea nell’inserimento della sagoma dell’edificio, in quanto il Tipo Mappale n°331019 del 05/12/2006 non è stato ancora recepito dal Catasto Terreni: a questo proposito viene allegato un grafico di comparazione a comprova di quanto accertato.

3.12) Incongruenze urbanistiche

Non sono state reperite pratiche edilizie inerenti la porzione di fabbricato oggetto di



esecuzione.

3.13) Spese in detrazione al valore dell'immobile

Dovranno essere considerare in detrazione al valore attribuito al Lotto 1 le spese della pratica catastale per variazione all'N.C.E.U. e della pratica catatale all'N.C.T. per aggiornamento della mappa ammontanti a circa € 1'200.

3.14) Inquadramento paesaggistico

L'unità pignorata individuata come Lotto 1 è ricompresa in una zona a destinazione prettamente agricola, ubicata a Nord del Comune di Conegliano, nella frazione di Ogliano, caratterizzata da edifici sparsi, circondata da campi coltivati per lo più a vigneto e prati. L'edificio è accessibile dalla strada comunale di Via Mangesa, tramite strada sterrata privata (MM.N. 326-319-322) di proprietà anche della ditta debitrice per la quota di 375/1000. Discosto rispetto ad eventuali servizi quali negozi, supermercati, scuole, ecc., dista circa 5 km. dal centro di Conegliano, circa 7 km. dal Comune di Vittorio Veneto e circa 5 km. dal Casello di Vittorio Veneto Sud Autostrada A27.

3.15) Descrizione Lotto 1 (All.11)

Trattasi di edificio in linea realizzato anteriormente il 1967. Si è potuto appurare che negli anni è stato manutentato, ma non sono state rinvenute Concessioni o Autorizzazioni in merito presso il Comune di Conegliano.

E' suddiviso in due porzioni: la porzione individuata all'N.C.E.U con il **SUB 2**, confinante ad Ovest con altra proprietà, risulta avere destinazione residenziale, sviluppata su tre piani fuori terra, e una porzione individuata all'N.C.E.U. con il **SUB 3** ad uso cantina e fienile, sviluppata su due piani fuori terra, e una porzione di testa ad un piano ad uso magazzino.

Il fabbricato è dimensionato come segue:



SUPERFICI LORDE SUB 2:

Piano Terra	mq. 61
Piano Primo	mq. 61
Piano Sottotetto	mq. 57

di cui:

Destinazione	Superficie netta locale
---------------------	--------------------------------

Cucina/Pranzo P.T.	mq. 25
Disimpegno P.T.	mq. 7
Magazzino P.T.	mq. 7
Lavanderia/wc P.T.	mq. 4
Disimpegno P.1°	mq. 8
Wc P.1°	mq. 4
Camera P.1°	mq. 12
Ripostiglio P.1°	mq. 6
Camera P.1°	mq. 11
Soffitta P.2°	mq. 42

SUPERFICI LORDE SUB 3:

Piano Terra	mq. 64
Piano Primo	mq. 37

di cui:

Destinazione	Superficie netta locale
---------------------	--------------------------------

Cantina P.T.	mq. 29
Fienile P.1°	mq. 32
Magazzino P.T.	mq. 24

La porzione residenziale SUB 2 è realizzata con muratura perimetrale in sassi,



copertura in legno e tavelloni e manto in coppi; i solai interpiano sono stati realizzati mediante travatura lignea e tavolato. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di cotto per la parte di cucina/pranzo, in piastrelle di ceramica per la restante porzione. Il piano primo è caratterizzato da pavimenti in legno per le camere e ceramica per il wc. La zona sottotetto risulta invece parzialmente al grezzo, con pavimenti lignei. Le scale di collegamento ai piani sono in legno, come i serramenti e gli scuri. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante caldaia a gas Metano. L'impianto elettrico alla vista risulta sufficientemente idoneo. La porzione (SUB 3) a destinazione cantina/fienile internamente risulta completamente al grezzo; il solaio interpiano è in laterocemento e non vi è nessun collegamento tra il piano terra e il piano primo, il quale risulta quindi inaccessibile: è stato possibile scorderlo tramite una finestra interna ricavata nel sottotetto della parte residenziale (non indicata nelle planimetrie, ma segnalata nel grafico comparativo). La copertura è in legno e tavelloni con manto in coppi. Non è presente alcun impianto di riscaldamento, mentre l'impianto di illuminazione è insufficiente e non risulta a norma. La porzione di magazzino ad Est è stata realizzata in blocchi di cemento, copertura in travature di legno e lastre di etenit.; è priva di riscaldamento e l'impianto di illuminazione è precario.

Sono state rilevate delle risalite di umidità al piano terra lungo le murature, oltre che ad aver riscontrato fessurazioni sia all'interno dell'abitazione che all'esterno tra la porzione abitativa e la cantina/fienile.

Nel complesso il fabbricato risulta in sufficiente stato conservativo per la porzione residenziale, mentre per la parte accessoria lo stato di manutenzione risulta mediocre e bisognosa di ristrutturazione. Si evidenzia inoltre che l'intero immobile non è dotato di struttura anti-sismica.



Art.4 - LOTTO 2

Terreni in Via Mangesa

4.1) Identificazione catastale (All.3-4)

Comune di Conegliano

Via Mangesa

Catasto N.C.T. - Foglio 8

M.N. 436	AA	vigneto	mq. 4'200	R.D. € 59,65	R.A. € 32,54
	AB	prato Cl.6	<u>mq. 318</u>	R.D. € 0,57	R.A. € 0,66
			mq. 4'518		
M.N. 439	AA	prato Cl.3	mq. 800	R.D. € 3,72	R.A. € 2,69
	AB	vigneto	mq. 1'700	R.D. € 24,14	R.A. € 13,17
	AC	semin arb Cl.5	<u>mq. 257</u>	R.D. € 0,53	R.A. € 0,60
			mq. 2'757		

di totali mq.7'275, di proprietà del debitore per la quota di 1/1.

4.2) Accertamento atto di pignoramento

L'identificazione riportata nell'Atto di pignoramento è conforme all'attuale individuazione catastale.

4.3) Confini

Confina, partendo da Nord, con: M.N.319, M.N.322, M.N.571 (Lotto 1), M.N.638, M.N.490, M.N.488, M.N.170, M.N.501, M.N.636, M.N.217, M.N.463, M.N.462, M.N.455.

4.4) Atto di provenienza (All.5)

La proprietà ai M.N.436 e M.N.439 sono pervenuti alla ditta esegutata con:

- Atto Notaio Broli Rep. 8931 del 12/02/2007, registrato a Conegliano il 07/03/2007 al n° 822 Serie 1T.



4.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.

Il certificato notarile è stato redatto dal Notaio Dott. Enrico Lera di Brescia in data 12/06/2018 e risulta già agli atti.

4.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie (All.6)

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2007 – Reg. Part. 6838 Reg. Gen. 11491

Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Rep. 8931/2036 del 12/02/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CONEGLIANO(TV)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2007 – Reg. Part. 6839 Reg. Gen. 11492

Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Rep. 8931/2036 del 12/02/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CONEGLIANO(TV)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2007 – Reg. Part. 2859 Reg. Gen. 11493

Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8932/2037 del 12/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Immobili siti in CONEGLIANO (TV)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2012 – Reg. Part. 4038 Reg. Gen. 28103

Pubblico ufficiale BROLI LUISA Rep. 5783/1331 del 13/09/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV)



SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2014 – Reg. Part. 2763 Reg. Gen. 18369

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3530 del 04/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 497 del 17/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014 – Reg. Part.e 3171 Reg. Gen. 21236

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3980/2014 del 31/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 510 del 18/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2014 – Reg. Part. 3364 Reg. Gen. 22511

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Rep. 2367/2014 del 04/08/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 511 del 18/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)



● ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2014 – Reg. Part. 4042 Reg. Gen. 26458

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 4702/2014 del 30/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

● ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2015 – Reg. Part. 2080 Reg. Gen. 13230

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Rep. 3446 del 15/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

● ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2016 – Reg. Part. 1364 Reg. Gen. 8268

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 461 del 10/02/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV), SARMEDE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

● TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2016 – Reg. Part. 17804 Reg. Gen. 26140

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 21699/12444 del 29/07/2016

ATTO TRA VIVI – DESTINAZ. PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.)

Immobili siti in CONEGLIANO(TV), SAN PIETRO DI FELETTO(TV)

● TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2018 – Reg. Part. 12428 Reg. Gen.17298

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 2848 del 22/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CONEGLIANO (TV)

4.7) Disponibilità dell'immobile

Il bene risulta essere condotto da terzi senza titolo.



4.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere (All.7)

A seguito richiesta all'Agenzia delle Entrate di Conegliano in data 07/05/2020, NON risultano registrati né contratti di locazione né contratti di comodato d'uso relativi ai terreni ricadenti ai MM.NN. 436-439. Si fa presente che nel documento rilasciato è stato riportato erroneamente "M.N.426" anziché "M.N.436".

4.9) Destinazione urbanistica (All.8)

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Conegliano in data 11/05/2020, i mappali identificati al Lotto 2 sono inclusi nell'Ambito Territoriale Omogeneo ATO 8 "Scomigo, Ogliano, Menarè", ai sensi dell'Art.23 delle N.T.O., e ricadono nel "CAPO IV – TERRITORIO AGRICOLO" ai sensi dell'art.42 delle N.T.O.; sono altresì ricompresi nella "RETE ECOLOGIA" – "AREE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO", ai sensi dell'art.44.1 delle N.T.O.

L'area in cui ricadono i due mappali è assoggettata alle invarianti di natura geologica – cresta di displuvio, ai sensi dell'Art.52.1 delle N.T.O.

L'area ricade inoltre nei seguenti vincoli: Vincolo PAESAGGISTICO, Vincolo IDROGEOLOGICO FORESTALE, Aree IDONEE A CONDIZIONE – roccia subaffiorante di caratteristiche geotecniche scadenti.

Il M.N. 436 è inoltre assoggettato ai vincoli di rispetto e tutela delle "Aree Boscate" (Vincolo forestale L.R.52/1978 e Art.17 delle N.T.O.) e delle "Macchie boscate" (Art.17 delle N.T.O.).

Per ulteriori specifiche si rimanda all'allegato CDU.

4.10) Verifica conformità edilizia

Non sono state reperite pratiche edilizie inerenti i terreni al Lotto 2.

4.11) Incongruenze catastali

Non sono emerse incongruenze catastali.



4.12) Incongruenze urbanistiche (All.12)

A seguito sopralluogo è emerso che sul M.N.439 è stato edificato un manufatto interamente realizzato in legno ad uso "ricovero attrezzi", delle dimensioni in pianta di ml.5.50x4.35, per un altezza media di circa ml.2.50, con una superficie coperta di circa mq.24 e un volume di circa mc.60. Il fabbricato non è autorizzato urbanisticamente e non risulta essere possibile prevedere la sua regolarizzazione. Dovrà essere quindi prevista la sua completa demolizione.

4.13) Spese in detrazione al valore dei terreni

Dovranno essere considerare in detrazione al valore attribuito al Lotto 2 le spese per la demolizione e smaltimento del manufatto in legno gravante sul M.N.439 stimate in € 3'000.

4.14) Inquadramento paesaggistico

I terreni individuati al Lotto 2 sono ricompresi in una zona a destinazione tipicamente agricola, ubicata a Ogliano, frazione Nord del Comune di Conegliano, caratterizzata da edifici sparsi, da campi coltivati per lo più a vigneto e prati. L'area è accessibile dalla strada comunale di Via Mangesa, tramite strada sterrata privata (M.M.N. 326-319-322) di proprietà anche della ditta debitrice per la quota di 375/1000.

4.15) Descrizione Lotto 2 (All.13)

Trattasi di terreni agricoli aventi un'estensione catastale totale di mq. 7'275. Si presentano di forma irregolare, con una sensibile pendenza verso il confine Sud della proprietà; sono accessibili mediante mezzi agricoli quindi risultano trattorabili. Sono sprovvisti di recinzione e confinano interamente con altri terreni coltivati a vigneto e/o a prato. Attualmente sono coltivati per lo più a Vigneto, qualità "Glera" con una superficie vitata di mq.4'200 per il M.N.436 e di mq.1'650 per il M.N.439



(per una differenza di mq.50 dalla visura catastale), come risulta dallo Schedario

Viticolo Veneto – Regione Veneto - AVEPA - **All.14.**

*** **

Art. 5 - DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Come già segnalato all'Art.2 della presente relazione, considerando la natura dei beni e per una più comoda vendibilità degli stessi, è possibile affermare che l'intero compendio pignorato può essere comodamente suddiviso in n°2 lotti distinti.

Singolarmente il Lotto 1 non è comodamente divisibile, mentre il Lotto 2 può essere comodamente frazionabile e vendibile in più unità.

*** **

Art. 6 - CRITERI E VALORI DI STIMA

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del compendio 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 degli immobili, l'ambito urbanistico e la loro ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avvalorato da n° 6 comparabili per beni dello stesso tipo e natura, professionisti ed agenzie immobiliari del luogo e dai portali delle principali banche dati aggiornati al secondo semestre del 2019, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

*** **



Art. 7 - VALORE DI STIMA e DI MERCATO LOTTO 1

7.1) Valore di stima.

Comune di Conegliano, Via Mangesa, n. 62

Sez. B Foglio 4 - M.N. 571 SUB 1 SUB 2 SUB 3

Calcolo superficie commerciale

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)

Calcolo Sup. Comm.	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale SUB 2	122,00	100%	122,00
Soffitta SUB 2	57,00	30%	17,10
Cantina SUB 3	37,00	35%	12,95
Fienile SUB 3	37,00	25%	9,25
Magazzino SUB 3	27,00	25%	6,75
Superficie commerciale totale mq			168,05

Calcolo coefficiente globale

(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork, Legge n°392/1978) e "Linee guida" nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Edificio in linea su tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Popolare	0,95
VETUSTÀ – tra i 10 e 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE – Cortili	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE – Sud-Est	0,98
FINITURA – Mediocre	0,90



DISPONIBILITÀ – Libero	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – ipotizzata Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI – con scuri in condizioni scadenti	0,96
FINISTRATURA – con vetri a tenta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – legno	1,04
PARCHEGGI – Posti auto esterni	1,03
Coefficiente globale	0,58

CALCOLO VALORE DI STIMA

Sup. comm.	Valore unitario	Coeff. globale	VALORE DI STIMA
mq. 168,05	€/mq. 1'200,00	0,58	€ 116'962,80

arrotondabile ad **€ 117'000,00** (centodiciassettemila/00)

7.2) Quantificazione spese da detrarre.

Sono da considerare le spese catastali per l'aggiornamento all'N.C.E.U. e l'N.C.T. pari ad € 1'200.

7.3) Valore di Mercato.

Valore di stima	spese	VALORE di MERCATO
€ 116'962,80	€ 1'200,00	€ 115'762,80

arrotondabile ad **€ 116'000,00** (centosedicimila/00)

7.4) Vendita forzata.

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, 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%.

*** **



Art. 8 - VALORE DI STIMA e DI MERCATO LOTTO 2

8.1) Valore di stima.

Comune di Conegliano, Via Mangesa Foglio 8 M.N. 436 e M.N. 439

Sup. tot. mq.7'275 di cui mq.5'850 a vigneto e i restanti mq.1'425 a tare e prato.

(riferimento per il recupero dei valori : comparabili e professionisti del luogo)

Superfici	Valore unitario	VALORE DI STIMA
mq. 5'850 vitati	€/mq. 30	€ 175'500
mq. 1'425 tare/prato/semin.	€/mq. 12	€ 17'100
TOTALE VALORE DI STIMA		€ 192'600

arrotondabile ad **€ 192'000,00** (centonovantaduemila/00)

8.2) Quantificazione spese da detrarre

Demolizione e smaltimento del manufatto al M.N.439 pari a circa € 3'000.

8.3) Valore di Mercato.

Valore di stima	spese	VALORE di MERCATO
€ 192'600,00	€ 3'000,00	€ 189'600,00

arrotondabile ad **€ 189'000,00** (centottantanovemila/00).

8.4) Vendita forzata.

Considerando l'attuale andamento del mercato in merito ai terreni agricoli, si ritiene di non proporre nessuna riduzione al valore di mercato.

*** **

Art. 9 - RIEPILOGO VALORI

	Descrizione	Valore di Stima	Valore di Mercato
LOTTO 1	Fabbricato - Fg. B/4 M.N.571 SUB 1-2-3	€ 117'000	€ 116'000
LOTTO 2	Terreni - Fg. 8 M.N.436 e M.N.439	€ 192'000	€ 189'000
LOTTO 1 + LOTTO 2		€ 309'000	€ 305'000



*** **

Pieve di Soligo, lì 06/10/2020.

L'Esperto Estimatore

Bernardi Geom. Egidio

(documento firmato digitalmente e conservato a norma)

*** **

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

E' stata inviata e consegnata altresì copia della perizia completa nelle seguenti modalità:

- al debitore e all'Avvocato della ditta debitrice invio mail PEC in data 09/10/2020;
- Dott. Avv.to Bortolotto Andrea, quale custode dei beni pignorati, invio Mail PEC in data 09/10/2020;
- Avv. Alessandro Marsico e Avv. Nicola Lunardelli per la Guber s.p.a., quale procuratrice della Banca di Credito Coop. Delle Prealpi, invio Mail PEC in data 09/10/2020;
- Avv. Amedeo DeToma, Avv. Annamaria Monte e Avv. Simonetta Forti per la Banca di Cividale s.c.p.a., invio Mail PEC in data 09/10/2020;
- Avv. Silvia Dantini per la Penelope spv s.r.l., quale procuratrice della Intrum Italy s.p.a., invio Mail PEC in data 09/10/2020;
- Avv. Pier Luigi Boscia per la Azzurro Holdings s.r.l., quale procuratrice della Axis s.p.a., invio Mail PEC in data 09/10/2020 e rinvio per mancata consegna in data 04/02/2021 tramite mail PEC.

*** **

Allegati:

Esec. Imm. RGE 271/2018

Relazione peritale

Pag. 24 di 25



- Allegato 1 – Dati relativi al debitore;

- Allegato 2 – Individuazione dei lotti;

- Allegato 3 – Mappa catastale, visure N.C.E.U. e N.C.T. – Lotto 1 e 2;

- Allegato 4 – Planimetrie catastali – Lotto 1;

- Allegato 5 – Atto di provenienza – Lotto 1 e 2;

- Allegato 6 – Ispezioni e Trascrizioni pregiudizievoli – Lotto 1 e 2;

- Allegato 7 – Affitti e/o comodati d'uso in essere – Lotto 1 e 2;

- Allegato 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica – Lotto 1 e 2;

- Allegato 9 – Pratiche edilizie comunali – Lotto 1;

- Allegato 10 – Grafici incongruenze Lotto 1;

- Allegato 11 – Documentazione fotografica Lotto 1;

- Allegato 12 – Grafico incongruenze – Lotto 2;

- Allegato 13 – Documentazione fotografica Lotto 2;

- Allegato 14 – Schedario Viticolo terreni Lotto 2.

Schede riepilogative.

