

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 257-2015

promossa da
ITALCHIMICA SRL
E
ETHICALFIN NPL SRL (PER DUOMO SPV SRL)

Giudice: dott.ssa Paola TORRESAN

CTU: Geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA.....	3
1.00 LOTTO UNICO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI	5
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	6
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	6
1.08 DESCRIZIONE DEI BENE.....	7
1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	9
1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	9
1.11 DIVISIBILITA'	12
1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	12
1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	13
2.00 CONCLUSIONI	15
ALLEGATI	16

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 21.10.2021 il Giudice Esecutore dott.ssa Alessandra BURRA ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE Geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, in sostituzione del geom. Ezio Zandomeneghi, quale perito stimatore dei beni immobili in capo agli all'esecutato, siti in Comune di Breda di Piave e di seguito descritti.

Più precisamente l'incarico consisteva in:

“disporre che l'esperto stimatore depositi integrazione della relazione di stima già in atti alla luce di quanto riferito dal comune al custode con mail del 04.02.2020 allegata alla relazione del custode di pari data”.

Esperate le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i necessari sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si ritenuto opportuno procedere con una nuova perizia.

Il compendio immobiliare è costituito sostanzialmente da un fabbricato residenziale unifamiliare con accessori ed area scoperta ed una piccola porzione di terreno che di fatto costituisce parte dell'area scoperta del fabbricato, sito in Comune di Breda di Piave in via Monte Peralba n. 12.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



LOTTO UNICO

Beni siti in via Monte Peralba n. 12 – BREDI DI PIAVE - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Porzione di abitazione disposta sul due piani fuori terra, con magazzini, accessori, area scoperta e porzione di terreno, ubicata in Comune di Breda di Piave in via Monte Peralba n. 12, vicino al fiume Piave, in una zona agricola, decentrata rispetto al capoluogo comunale. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada via Monte Peralba, con un accesso carraio promiscuo di altra proprietà non oggetto della presente esecuzione e realizzato a cavaliere fra i mappali 69, 523, 940. È necessario quindi che chi acquista l'immobile, provveda alla realizzazione dell'accesso carraio sulla sua proprietà, completamente autonomo e relativa recinzione lungo il confine di proprietà.

Nonostante l'immobile sia in zona periferica e decentrata è comunque ben collegato alla viabilità stradale e la zona offre una discreta dotazione di servizi primari e secondari.

Come già detto il compendio è molto vicino al fiume Piave oasi naturalistica di particolare pregio.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da una abitazione a due piani fuori terra, due magazzini area scoperta ed una porzione di piano primo con accessori al piano terra, ed area scoperta, oltre ad una piccola porzione di terreno, che di fatto costituisce parte l'area scoperta del fabbricato, il tutto distinto al catasto come segue:

Comune di Breda di Piave - Catasto Fabbricati

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



- Sez. B Foglio 3 Mapp. 69 sub 2 Via Molinetto P T-1 cat. A/4 cl. 3 7 vani R.C. € 310,91

- Sez. B Foglio 3 Mapp. 69 sub 3 Via Monte Peralba P T cat. C/2 cl. 2 272 mq R.C. € 381,77

Ai quali si aggiunge l'area scoperta B.C.N.C. comune ai sub 2 e 3

- Sez. B Foglio 3 Mapp. 69 sub 4 area scoperta di 1932 mq7

Comune di Breda di Piave - Catasto Terreni

Foglio 17 Mapp. 523 204 mq Cat. Area Rurale

Le planimetrie catastali non corrispondono al reale stato dei luoghi, è necessario quindi prima del trasferimento dell'immobile, provvedere all'aggiornamento.

1.03 CONFINI

L'intero compendio immobiliare confina a nord in senso orario con area demaniale, mappali n. 657 e 525, 528, 529, 70, 527, 940 e 939, salvo altri e/o più precisi.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Monte Peralba, con un accesso carraio promiscuo di altra proprietà non oggetto della presente esecuzione e realizzato a cavaliere fra i mappali 69, 523, 940. È necessario quindi che chi acquista l'immobile, provveda alla realizzazione dell'accesso carraio sulla sua proprietà, completamente autonomo e relativa recinzione lungo il confine di proprietà.

Per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo una servitù di un canale posto lungo il confine ovest della proprietà.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all'esecutato, in comproprietà con altro soggetto, in forza di atto di compravendita in data 22 aprile 1969, rep. n. 1004 del Notaio

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



Arrigo Manavello di Vittorio Veneto, trascritto a Treviso il 19 maggio 1969 ai n.ri 8991/7816. Atto di divisione, con assegnazione all'esecutato dei beni subastati, in data 16 Ottobre 1979, rep. N. 21368 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, trascritto a Treviso il 13 Novembre 1979 ai n.ri 22650/18569.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo l'intero compendio immobiliare risultava occupato dall'esecutato.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Al fascicolo dell'esecuzione risulta allegata la relazione notarile ventennale a firma del Notaio dott.ssa Monica Barsotti di Milano.

Il sottoscritto tecnico ha inoltre effettuato una ulteriore ispezione dal 30.07.2015 ad oggi e sono emerse ulteriori due trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili subastati oltre a quelle indicate nella succitata relazione.

Pertanto gli unici pesi gravanti sui beni sono i seguenti:

TRASCRIPTIONI A CARICO

1. Vincolo di destinazione trascritto in data 22.12.2004 ai nn. 54443/35050 a favore del Comune di Breda di Piave, a seguito della presentazione di progetto edilizio per la costruzione di un fabbricato residenziale a due alloggi sul contiguo mappale n. 940 con parziale demolizione dell'abitazione esistente e cambio di annesso rustico della parte restante (quella oggetto di esecuzione), costituendo sul fabbricato ai mappali 69 sub 1 e sub 2 della sezione B Foglio 3 vincolo di destinazione "della non variazione della destinazione d'uso dei fabbricati come previsto dall'art. 6 L.R. 24/85.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



2. Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 2 Luglio 2015 ai n.ri 18176/13018, a favore di Italchimica Srl e per un credito di € 56.77,73 oltre a spese di € 3.960.
3. Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 20.07.2017 ai nn. 25246/17536, 5461 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Coop. Per la complessiva somma di € 62.424,32 oltre interessi e spese.
4. Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 20.07.2017 ai nn. 25246/17536, 5461 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Coop. Per la complessiva somma di € 62.424,32 oltre interessi e spese.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 5 Iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da mutuo, in data 31.01.2012 ai n.ri 3146/383 a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova C.F. 04300140284 per la complessiva somma di € 160.000 di cui Capitale € 80.000,00.
- 6 Iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da mutuo fondiario, in data 24.12.2014 ai n.ri 36611/5461 a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Coop. Per la complessiva somma di € 120.000 di cui Capitale € 60.000,00.
1. Iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Treviso in data 08.07.2015 Rep. 2422/2015 iscritta il 28.09.2016 ai nn. 31324/5672. Per la complessiva somma di € 4.000,00 di cui Capitale € 2.2420,11 a favore di VIVA Spa con sede in Castelfranco Veneto C.F: 01660700582.

1.08 DESCRIZIONE DEI BENE

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



Il compendio immobiliare è composto da una abitazione residenziale sviluppata su due piani fuori terra con accessori, area scoperta e porzione di terreno che di fatto costituisce un corpo unico con l'area scoperta della casa.

La consistenza degli immobili è la seguente:

- **Abitazione piano terra:** ingresso-vano scala, soggiorno-pranzo, cucina, stanza, lavanderia, disimpegno e bagno per un superficie lorda commerciale di circa 93 mq lordi.
- **Abitazione piano primo:** tre camere, bagno di mq 5,66, disimpegno, vano scala e altro locale al cui accesso è possibile solo attraverso una finestra, per una superficie lorda di circa 93 mq
- **Magazzini e accessori:** fanno parte del compendio anche due magazzini in lamiera di acciaio, condonati ma non autorizzati, che dovranno essere demoliti, per una superficie lorda di circa 271 mq, oltre ad un magazzino telonato a volta che, come gli altri dovrà essere demolito (Foto 05-06-07-19-20-21).
- **Area scoperta:** adibita a giardino camminamenti, deposito di materiali vari collegati con l'attività dell'esecutato, piazzale di manovra, per una superficie di mapp. 69 sub 4 di 1932 mq, area scoperta b.c.n.c comune ai sub 2-3 oltre al mappale 523 di mq 204 che forma un corpo unico con il mappale 69, una volta demoliti i magazzini si andranno ad aggiungere 271 mq all'area scoperta, che diventerà di .

L'abitazione ha caratteristiche un po' datate, e presenta un grado di manutenzione e conservazione sufficiente.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le finestre in legno con vetrocamera e persiane.

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in ghisa e caldaia a pellet, attualmente installata all'interno del magazzino deposito che dovrà essere demolito e, quindi, spostata in altro locale.

La struttura dell'intero edificio è di tipo tradizionale in laterizio, latero-cemento e cemento armato, le pareti divisorie interne in tramezze di laterizio intonacate dello spessore di cm 10.

Anche l'impianto elettrico risulta datato e, a parere dello scrivente, necessità di una verifica.

1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del P.I. vigente l'intero compendio immobiliare ricade in ZTO E- Agricola Regolamentata dall'art. 41 delle NTO.

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola o connessa all'attività di produzione, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ivi compresa la produzione di energia da fonti rinnovabili, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, fatte in ogni caso salve le prevalenti esigenze di conduzione moderna ed innovativa delle aziende agricole, anche in funzione produttiva di energia alternativa o da fonti rinnovabili.

L'area inoltre risulta gravata da vincolo di protezione delle bellezze naturali ex D. Lgs 22.01.2004 n. 42 e L.R. 31/10/19L94 n. 63".

Da una analisi sommaria non vi è alcuna possibilità di edificazione.

1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito presumibilmente prima del 01.09.1967

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



e successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi.

Con Permesso di Costruire n. 156 del 24.12.2004 e successiva variante n. 116 del 6.10.2006, il Comune di Breda di Piave concedeva all'esecutato la realizzazione di una nuova costruzione bifamiliare sul contiguo mappale 940 (non interessata all'esecuzione) a condizione che il fabbricato residenziale oggetto invece dell'attuale esecuzione fosse in parte demolito ed in parte trasformato in annesso rustico.

In data 21.05.2009, il Comune di Breda di Piave emetteva l'ordinanza di demolizione n. 23.

Tale ordinanza non veniva rispettata e all'oggi tale alloggio, occupato dall'esecutato, è nello stato di fatto di cui all'allegato 6/2

In data 01.10.2009, Pratica n. P.E. 60/09, la proprietà richiedeva il parere preventivo al Comune di Breda di Piave sulla possibilità di un recupero del fabbricato già destinato parte alla demolizione ed in parte alla trasformazione in annesso rustico, a fini abitativi.

A tale richiesta il Comune esprimeva parere contrario (allegato 8).

E' altresì presente agli atti dell'ufficio Edilizia Privata del Comune una pratica P.D. n. 28/2012 del 20/12/2012 per ampliamento delle abbinate con L.R. n. 14/2009, volta al mantenimento del volume esistente, per conservare e mantenere il volume residenziale della vecchia abitazione, così come indicato nella lettera 02.03.2018, prot. 2815 del Comune di Breda di Piave.

A seguito di richiesta del Custode Giudiziario Aste 33, al Comune di Breda di Piave in merito all'ordinanza di demolizione del fabbricato in data

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



31.01.2020, il responsabile dell'ufficio urbanistica arch. Lorenzo Barbon in data 04.02.2020 scriveva quanto segue:

- 1- L'ordinanza n. 23 del 21.05.2009 non è stata revocata, in quanto il signor [REDACTED] ha presentato una DIA in data 20.12.2012 prot. 16528 ai sensi della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. che gli ha consentito di mantenere la vecchia abitazione ad uso residenziale, anziché ricondurla, mediante cambio di destinazione d'uso, in annesso agricolo, come prevedeva il progetto originario e poi l'ordinanza n. 23/2009.
- 2- Il piano casa L.R. n. 14/2009 ha dato la possibilità di mantenere un volume residenziale di mc. 472,31 sulla vecchia abitazione originaria, a seguito di presentazione della pratica PD 28/12 del 20.12.2012 prot. 16528. A detta pratica l'ufficio tecnico ha dato il nulla osta in data 09.01.2013 prot. 273 e rilasciato Autorizzazione dei Beni Ambientali n. 10 del 23.06.2014.
- 3- Tale sopracitata ordinanza è stata superata, quindi, dalla presentazione della DIA sopracitata in data 20.12.2012 prot. 16528, in base alla normativa regionale sul piano casa di cui alla L.R. n. 14/2009 e L.R. n. 13/2011.

A tal riguardo ho provveduto a sentire, più volte, il dirigente del comune di Breda di Piave Arch. Lorenzo Barbon ha confermato quanto scritto nella sua lettera sopracitata, ribadendo che l'abitazione non va demolita né ricondotta ad uso agricolo.

Vanno invece demoliti i magazzini non autorizzati di cui ai corpi di fabbrica particella 69 sub 3, totalmente abusivi e non sanabili (Foto 05-06-07-19-20-21), oggetto di richiesta di Condono edilizio pratica n. 103/04 , con parere

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



contrario del comune di Breda di Piave in data 25.03.2010 prot. 16307-4529.

Rispetto a quanto autorizzato, ci sono alcuni abusi da sanare relativi ad alcune varianti interne all'abitazione ed il conseguente aggiornamento catastale con una spesa da sostenere di circa € 4.000,00.

Abbiamo poi la demolizione dei magazzini 271 mq, per un costo medio di € 80,00 al mq, vale a dire un importo arrotondato di € 22.000,00 comprensiva delle pratiche edilizie, pulizia generale e smaltimento materiale di risulta.

Rimangono inoltre ulteriori costi da sostenere , per lo spostamento della caldaia che viene valutato a corpo in € 3.000,00 e la realizzazione di un nuovo accesso/cancello/recinzione, che indicativamente viene quantificato a corpo in € 8.000,00 comprensive di lavori e pratiche edilizie.

1.11 DIVISIBILITA'

Non vi è la necessità di verificare la divisibilità dei beni in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

Abitazione P. T	mq	93 x € 550,00=	€ 51.150,00=
Abitazione P. 1	mq	93 x € 525,00=	€. 48.825,00=
<u>Area scoperta</u>	<u>mq</u>	<u>2407 x € 12,00=</u>	<u>€. 28.884,00=</u>
TOTALE			€. 128.859,00=
A dedurre costo sanatoria			€. -4.000,00=
A dedurre costo demolizioni magazzini			€. -22.000,00=
A dedurre costo spostamento caldaia			€. -3.000,00=
<u>A dedurre costo nuovo passo carraio e recinzione</u>			<u>€. -8.000,00=</u>
TOTALE			€. 91.859,00=

(euro novantunmilaottocentocinquantanove/00)

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 15%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

€ 128.859,00 – 15%=	€. 109.530,15=
A dedurre costo sanatoria	€. -4.000,00=
A dedurre costo demolizioni magazzini	€. -22.000,00=
A dedurre costo spostamento caldaia	€. -3.000,00=
<u>A dedurre costo nuovo passo carraio e recinzione</u>	<u>€. -8.000,00=</u>
TOTALE	€. 72.530,15=

Che viene arrotondato convenzionalmente a:

€ 72.000,00

(Euro settantaduemila/00)

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



2.00 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 24 marzo 2023

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



ALLEGATI

LOTTO 1

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie, stralcio PRG;
- Titolo di proprietà

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it

