

TRIBUNALE DI TREVISO

\*\_\*\_\*

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG n. 383-2024

a carico di:

Esecutato n.1

\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Paola Torresan di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto n. 8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Meduna di Livenza (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento delle particelle catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha quindi acquisito copia dell'atto di provenienza originario dei beni, e verificato il contenuto della certificazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente.

Ha inoltre acquisito dall'ufficio tecnico del Comune di Meduna di Livenza (Tv), previa istanza, la documentazione inerente l'immobile per le verifiche dei progetti dell'unità abitativa oggetto di stima e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile oggetto di vendita.

Ha inoltre effettuato accesso presso l'immobile, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo all'uopo ampia



documentazione fotografica nonchè svolgendo in loco delle misurazioni.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita si espone la seguente relazione estimativa.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati**

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

per l'intero

Comune di Meduna di Livenza - Catasto Fabbricati

NCEU , Sez. A, F.7 mapp. 568 sub.8, Nat. A/2 vani 8, Piano T-1

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni pignorati, seppure in descrizione sintetica, risulta corretta in quanto identifica i beni in capo alla parte esecutata.

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione ipocatastale.

Sulla completezza della documentazione si è relazionato al custode nominato con lettera mail del 19 agosto 2025.

\*\*\*

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'immobile è costituito da unica unità abitativa.

Viene conseguente formato un unico lotto.

\*\*



## **LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà**

### **DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà**

Ditta intestata:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/1

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Meduna di Livenza (codice F088)

Sezione A – foglio 7

mappale 568 sub.8 Via Silvio Pellico n.1 P.T-1 categ. A/2 cl.2 vani 8 sup.  
catastale mq. 183 - Totale escluse aree scoperte mq. 167 RC€ 702,38.

Oltre ai beni comuni non censibili così come indicati nell'elaborato planimetrico  
catastale ed elenco subalterni e quelli di cui all'art. 1117 c.c.,

Il fabbricato sul quale è in essere l'unità immobiliare oggetto di stima è eretto sul  
mappale n. 568 del foglio 7 al catasto terreni, Ente Urbano di mq. 437.

\*\*\*

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutato mediante:

- atto di compravendita rep. n. 4571 del 23 gennaio 2020, notaio dott. Gianluca  
Francesco Maria Distefano in Pordenone.

\*\*\*

### **CONFINI**

L'appartamento al piano primo confina con muri perimetrali dell'edificio per tutti i  
lati.

L'unità al piano terra confina, da nord in senso orario, con mapp. 1632, 172, 175,  
mapp. 568 sub.13, sub.9, sub.11, salvo altri e/o variati.



\*\*\*

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di appartamento al primo piano dello stabile sito a Meduna di Livenza, all'angolo tra Via Garibaldi – arteria principale che attraversa l'abitato, e Via Silvio Pellico. L'accesso alla proprietà avviene da Via Silvio Pellico al civico n.1.

La costruzione si presenta come un edificio a due piani, di cui quello terreno è occupato da locali commerciali. Esternamente si presenta come un fabbricato a pianta pressoché rettangolare e copertura a due falde con manto di rivestimento in coppi o simili, con un'unica appendice trapezoidale, a livello unico e tetto piano, che sporge dalla sagoma principale sul prospetto nord-est., le facciate sono intonacate e tinteggiate; il prospetto sud-est è caratterizzato dalla presenza di un terrazzo a tutta lunghezza, mentre sul prospetto sud-ovest insiste un poggolo di minori dimensioni.

L'accesso all'abitazione è indipendente ed avviene dalla Via Pellico.

In particolare l'unità dispone di uno scoperto esclusivo che affianca la casa sul fronte nord-ovest. Questa porzione di terra, mantenuta principalmente a verde (ma con materiali di risulta in essa depositati (tipo calcinacci), è protetta sul lato strada da una recinzione formata da zoccolo cementizio sormontato da ringhiera metallica che ingloba il cancello pedonale che prosegue poi lungo il confine col mappale 172 in forma di una più semplice rete metallica sorretta da pali lignei per chiudersi, infine, a nord-est con una porzione di muro e ringhiera metallica.

Il corpo sporgente dalla sagoma dell'edificio principale si affaccia sullo scoperto appena descritto ed è suddiviso internamente tra il subalterno in trattazione (8) di cui costituisce la centrale termica, ed il subalterno 13, di altra proprietà. La centrale termica è accessibile direttamente dallo scoperto, tuttavia ad oggi risulta priva della



caldaia.

Il portoncino d'accesso all'abitazione si trova a lato del corpo accessorio, raggiungibile da un paio di gradini esterni. Una volta entrati una scala porta al piano superiore sbarcando su un ampio ingresso che consente di accedere alla cucina, al soggiorno, ad una prima camera ed al disimpegno che separa ulteriori tre camere, un servizio igienico ed un ripostiglio. Completano l'unità un ampio terrazzo con affaccio sulla pubblica via, a servizio delle camere e del soggiorno, ed un poggiolo accessibile dalla cucina.

Per riassumere quindi l'appartamento al piano primo è composto da zona ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, quattro camere da letto, bagno, ripostiglio e due terrazze; al piano terra un locale c.t., il vano scale che conduce all'appartamento, una corte a giardino di proprietà esclusiva.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in piastroni di marmo nell'atrio e nel soggiorno, in parquet nelle camere e nel ripostiglio, in piastrelle di ceramica in cucina e nel servizio igienico. Sono intonacate e tinteggiate tutte le pareti ad eccezione di quelle della cucina e del bagno che sono rivestite in piastrelle.

Le finestre sono in legno a vetro singolo con persiane avvolgibili in plastica e davanzali in marmo.

Si precisa che le finiture interne, ad eccezione del servizio igienico che è stato un po' ammodernato, sono ferme agli anni di costruzione del fabbricato. Sui soffitti e sui muri sono visibili estese tracce di muffa.

Per quanto concerne la parte impiantistica, come anticipato, la caldaia non si trova più nella centrale termica ed i termosifoni presenti (principalmente tradizionali, ma con due termoconvettori, uno in cucina e uno in soggiorno) sono tutti fuori uso, per quanto dichiarato dall'occupante l'immobile. L'acqua calda sanitaria viene prodotta



da una caldaia a condensazione posta in cucina ed installata dall'attuale inquilino, per quanto da questi dichiarato, così come la stufa a pellet presente in soggiorno, unica fonte attuale di riscaldamento. Sono presenti inoltre due split tra ingresso e disimpegno, anche questi molto datati e fuori uso.

La superficie lorda dell'appartamento al piano primo è di mq. 168 circa, oltre a mq. 36 circa di terrazze; al piano terra il locale c.t. ha superficie lorda di mq.2,50 circa.

L'area mapp. 568 sub.11, b.c.n.c., consiste in strada (Via Silvio Pellico) che, per come riscontrabile "de visu", oltre ad essere bene comune a dei subb. del medesimo mappale, serve anche altre proprietà.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'abitazione in questione e le sue pertinenze.

\*\*\*

### **SERVITU'**

Esaminato il contenuto del rogito notarile di provenienza, si rileva che viene riportato quanto segue:

“immobile venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive esistenti per lo stato dei luoghi e giusta i titoli di provenienza”.

\*\*\*

### **VINCOLI - CONVENZIONI**

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade nella zona A, zona territoriale di insediamento storico, che comprende nuclei urbani o complessi di edifici che rivestono carattere storico o di particolare pregio ambientale con valore testimoniale (art. 4 delle N.T.A.). Sull'edificio in oggetto il P.R.G.C. prevede inoltre un grado di protezione pari al n. 6 – *Ristrutturazione globale*.



Per quanto riguarda i vincoli gli strumenti di pianificazione sovraordinata indicano che il lotto è interessato da:

- fascia di Rischio e Danno sismico: Zona R4 D4
- fascia di rispetto del rischio industriale e più precisamente nei 300 metri
- fascia di pericolosità idraulica P2 con rischio idraulico R3 (rischio elevato).

\*\*\*

### **TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI / ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

Secondo i dati riportati nel rogito notarile di provenienza e di quelli forniti dall'ufficio tecnico comunale, per l'immobile in questione sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

- fabbricato antecedente al 01.09.1967
- SCIA in sanatoria in data 17 settembre 2019 prot. 6866.

Agli atti presso la P.A. non è stato reperito il certificato di abitabilità.

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'**

Gli accertamenti sono stati compiuti con l'ausilio della sola documentazione rinvenuta dalla P.A. e consegnata allo scrivente.

Le indagini e verifiche sono state l'imitate all' unità immobiliare pignorate e non alle parti comuni dello stabile.

All'atto del sopralluogo svolto in data 30.09.2025 si è accertata la conformità dell'alloggio ai progetti depositati presso la P.A.

\*\*\*

### **SANABILITA' DEGLI ABUSI**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano conformi ai progetti licenziati.



\*\*\*

### **ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI**

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso riguardanti l'abitazione e pertinenze risultano corrispondere allo stato di fatto.

\*\*\*

### **CERTIFICAZIONI IMPIANTI**

La P.A. non ha reperito dichiarazioni di conformità/regolare esecuzione degli impianti.

\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Allegato al rogito notarile di provenienza è prodotto l'Ape (Attestato di Prestazione Energetica) che individua nella classe energetica -F- l'unità immobiliare in oggetto.

\*\*\*

### **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE**

La destinazione d'uso prevista dalla concessione edilizia rilasciata, così come anche catastalmente censito, è attualmente residenziale.

\*\*\*

### **STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni**

L'immobile, all'atto dei sopralluoghi svolti, risultava occupato.

Il custode IVG ha fornito allo scrivente il seguente contratto di locazione:

contratto stipulato con decorrenza in data 24.01.2022 della durata di anni 4, quindi con scadenza in data 23.01.2026.

Importo del canone da contratto € 400,00 mensile, per annuo € 4.800,00.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviso il 24.01.2022 al N. 00568 – serie 3T.



Secondo le informazioni fornite dall'IVG non risulterebbe tale contratto rinnovato e quindi andrebbe in scadenza il 23.01.2026.

Il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento.

### **DETERMINAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Per immobili del tipo in questione, del tipo appartamento con accessori, in zona di Meduna di Livenza, gli affitti possono variare dagli € 7/8 agli € 10/mensili.

Per l'unità immobiliare in questione, considerata la sua posizione nel centro abitato, la superficie, le pertinenze, lo stato e condizioni di manutenzione interna di finiture ed impianti, si può considerare un prezzo unitario di affitto di € 7 al mq.

Ne conseguirebbe

Superficie convenzionale mq.  $168 + (36 \times 0,25) + (2,50 \times 0,50) =$  mq. convenzionali 178,25.

mq.  $178,25 \times € 7/\text{mq.} = € 1.240,00$  circa mensili.

Considerando una redditività dell'immobile che di norma, nel mercato ed all'attualità, si può considerare nella percentuale del 6% circa del valore del bene, sulla base della stima operata si determinerebbe un canone locativo annuo di:

$€ 128.210,00 \times 6\%, = € 7.692,00$  circa annui, pari ad € 640,00 circa mensili.

Se ne ricava che il canone da contratto di € 400,00/mensili appare inferiore a quello di mercato che si può stimare, perlomeno, in € 640/650mensili.

\*\*\*

### **SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Per quanto riferito dagli occupanti del bene non vi è né regolamento di condominio, né spese condominiali stabilite da un amministratore di condominio.



Nel fabbricato (costituito complessivamente da n.2 unità immobiliari, una al piano terra ed una al piano primo) non vi sono apposte targhe atte a pubblicizzare/riportare un amministratore di condominio.

\*\*\*

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto residenziale circondante il fabbricato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, centro commerciale posto nell'immediata vicinanza, di farmacie ecc. presenti nella zona e/o nelle zone vicine, la posizione del fabbricato nel centro abitato del Comune di Meduna di Livenza.

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Meduna di Livenza.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di unità abitative poste nelle vicinanze e con caratteristiche simili, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:



determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (solo visivamente osservati quest'ultimi).

- abitazione piano primo

mq. 168,00 x € 680,00 € 114.240,00

- terrazze

mq. 36,00 x 0,25 x € 680,00 € 6.120,00

locale c.t. piano terra

mq. 2,50 x 0,50 x € 680,00 € 850,00

- area scoperta – corte esclusiva

A corpo € 7.000,00

Sommano € 128.210,00

\* riduzione al valore dell'immobile per assenza di garanzia

per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta

a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € 25.210,00

residuano € 103.000,00

(diconsi euro centotremila/00)

\*\*\*

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 19.08.20, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Ulteriore aggiornamento delle visure è stato effettuato in data 03 novembre 2025.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni



pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Iscrizione per Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.01.2020, trascritta in data 30.01.2020 ai n.ri 3382 reg. gen. e 425 reg. part. - a favore di [REDACTED] con sede in Cividale Del Friuli (Ud) - CF [REDACTED]; durata di anni 30 - Capitale € 110.000,00; totale € 192.500,00.

\*\*\*

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- verbale di pignoramento immobiliare del 08.10.2004 - trascrizione del 14.10.2004 ai n.ri 36972 di registro generale – n. 26882 di registro particolare, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Cividale Del Friuli (Ud) - CF [REDACTED]

\*\*\*

**COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI**

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore precedente, ai creditori intervenuti, al custode nominato ed all'esecutato mediante trasmissione pec al legale costituito, copia dell'elaborato peritale.

Nessuna osservazione è pervenuta entro i termini assegnati.

Treviso, lì 21 novembre 2025

**ALLEGATI:**

- estratto mappa – *Allegato n. 1*
- visure catastali – *Allegato n. 2*
- schede catastali – *Allegato n.3*



- documentazione fotografica – *Allegato n. 4*
- atto di provenienza – *Allegato n. 5*
- documentazione della P.A. - *Allegato n.6*
- aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 7*
- contratto di locazione - – *allegato n.8*
- foglio esecutivo – *Allegato a parte*
- scheda sintetica necessaria per l’ordinanza di vendita – *Allegato a parte*

Il Perito Estimatore  
(geom. Giovanni Simeoni)  
FIRMATO DIGITALMENTE

