

**G.E. dr. Leonardo BIANCO**

**R.G. Esec. Imm. 432 / 2021**

Udienza:

**20 Giugno 2024**

geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via Cavalleggeri di TREVISO n°14  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [l.perer@pec.it](mailto:l.perer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

\*\*\*



### **RELAZIONE INTEGRATIVA**

**A SEGUITO DI RICORSO IN OPPOSIZIONE DI TERZO**

**ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 432/2021**

\*\*\*

**Nella causa di Esecuzione Immobiliare**

**promossa da:**



Con sede in Via La Corona, 45 - TARZO

CF.

rappresentata e difesa dall' avv.to **Stefano ARRIGO** unitamente all' Avv.to

**Claudia DE PELLEGRINI** entrambi del foro di Treviso ed elettivamente

domiciliata presso gli stessi in Via Nannetti a Vittorio Veneto

Fax 0438-57498 e-mail [stefanoarrigo@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:stefanoarrigo@pec.ordineavvocatitreviso.it) –

[claudiadepellegrini@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:claudiadepellegrini@pec.ordineavvocatitreviso.it)

\*\*\*

### **PREMESSO**

- Che lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via Cavalleggeri Treviso nr. 14, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 30/06/2022 cronol. 432/2021 del G.E. dott. Clarice DI TULLIO per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 01.07.2022;



- Che il giorno 10.02.2023, entro il termine previsto, è stata depositata la perizia di stima riferita ai beni oggetto del pignoramento immobiliare di cui all'incarico predetto;

- Che contro tale esecuzione è stato depositato un ricorso per opposizione di terzo all'esecuzione ex. Art. 619 cpc;

- Che a seguito del predetto ricorso, il Giudice delle Esecuzioni dott. Leonardo BIANCO ha disposto la sospensione della vendita all'asta e richiesto all'esperto stimatore di depositare entro il 13.06.2024 una relazione integrativa diretta a rispondere ai seguenti **quesiti**:

- **Se sia possibile ridefinire il Lotto Unico escludendo i mappali oggetto dell'opposizione di terzo.**
- **In caso affermativo, quale sia il nuovo valore di stima del Lotto Unico, ai fini della vendita forzata.**

\*\*\*

### SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente all'attenta lettura del ricorso depositato dai sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], attraverso i propri legali avv.ti Gianni Taffarello e Anna Fassa,
- verificato quanto riportato nell'originaria perizia di stima in ordine alla consistenza del Lotto Unico e aver controllato che quanto stimato corrispondeva a quanto riportato nell'atto di pignoramento originario,
- effettuato un ulteriore accesso alla zona interessata del ricorso, il giorno 03/05/2024 constatando che nulla è sostanzialmente cambiato da quanto



originariamente rilevato nel 2022,

effettuato una ulteriore verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Carbonera constatando che nulla è variato rispetto a quanto riportato nell'originaria perizia di stima,

A questo punto, visto che nulla è mutato rispetto alla situazione accertata in sede di stima originaria, ritengo corretto e coerente mantenere le stesse valutazioni economiche unitarie espresse in perizia.

Fatte queste precisazioni sono in grado perciò di rispondere tecnicamente e serenamente ai quesiti posti da Giudice.

\*\*\*

### Quesito nr. 1

***“Se sia possibile ridefinire il Lotto Unico escludendo i mappali oggetto dell’opposizione di terzo”***

Dall’attenta analisi di quanto riportato nel ricorso in opposizione depositato dai ricorrenti e secondo quanto già espresso nell’originaria perizia di stima, si conferma che a tutt’oggi .... “i mappali nr. 741 – 742 – 745 del foglio 7 e i mappali nr. 1067 – 1068 del foglio 9 del comune di Carbonera (il tutto per una superficie complessiva di mq. 1.125), sono posizionati esternamente alla recinzione nord/est ovvero la recinzione che si trova in loco e corrisponde con la linea di confine che divide i mappali in precedenza elencati dai mappali n. 740 e 714 del foglio 7”.

Si conferma inoltre che detti terreni e la porzione di fabbricato, oggetto di pignoramento in data 30.09.2021, sono stati acquistati dal sig. [REDACTED] (parte eseguita nell’ R.G.N. 432/2021) con l’atto di compravendita in data 09/12/2003 e, secondo quanto riferitomi dallo stesso, mai utilizzati.

Il sig. [REDACTED] infatti, secondo quanto confermatomi durante il sopralluogo del



20.12.2022, è venuto a conoscenza di detta proprietà solo in quell'occasione e successivamente dalla visione della documentazione catastale aggiornata.

Attualmente, il terreno e la porzione di fabbricato identificati con i mappali nr. 741 – 742 – 745 del foglio 7 e i mappali nr. 1067 – 1068 del foglio 9, oggetto di ricorso, vengono utilizzati dai ricorrenti i sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] che ne curano sia la manutenzione e sia l'aspetto servendosene come deposito di materiale (per la parte di fabbricato destinato a ricovero attrezzi) e come area agricola (zona di passaggio e manovra per la parte scoperta).

In considerazione di quanto esposto e sulla base di quanto oggettivamente rilevabile anche in loco, ritengo che l'esclusione dei mappali nr. 741 – 742 – 745 del foglio 7 e i mappali nr. 1067 – 1068 del foglio 9 del comune di Carbonera dall'originario LOTTO UNICO sia concretamente fattibile.

Di seguito quindi la nuova definizione del LOTTO UNICO per l'esecuzione immobiliare 432/2021.

## Lotto Unico

**[REDACTED] nato a Carbonera il 25.03.1963 per la piena proprietà.**

Comune di CARBONERA (TV)

<input type="checkbox"/>	<u>C.T.</u>	Fg. 7			
	M.n. 738	sem. arb. 2	mq.	5.784	
	M.n. 740	sem. arb. 1	mq.	780	
	M.n. 131	sem. arb. 2	mq.	115	
	M.n. 650	sem. arb. 2	mq.	4.009	
	M.n. 686	sem. arb. 2	mq.	60	
	M.n. 744	Area Urbana	mq.	110	



M.n. 714 Ente Urbano mq. 2.140

**Superficie totale mq. 12.998**

\*\*\*

██████████ nata a Villorba il 24.02.1958 prop. per la quota di

1/3

██████████ nato a Carbonera il 28.08.1951 prop. per la quota di 1/3

██████████ nato a Carbonera il 25.03.1963 prop. per la quota di 1/3.

Comune di CARBONERA (TV)

C.T. Fg. 7

M.n. 708 sem. arb. 3 mq. 55

M.n. 695 sem. arb. 2 mq. 1.024

**Superficie totale mq. 1.079**

\*\*\*

## Cespiti esclusi dal Lotto Unico

COMUNE DI CARBONERA

C.T. Fg. 7°

M.n. 741 sem. arb. 1 mq. 300

M.n. 742 sem. arb. 1 mq. 340

M.n. 745 Area Urbana mq. 160

**Superficie totale mq. 800**

\*\*\*

N.C.E.U. Sez. B Fg. 3 (fg. 9)

M.n. 1067 cat. D/1 mq. 197

M.n. 1068 Area scoperta mq. 128

**Superficie totale mq. 325**



## Quesito nr. 2

**“In caso affermativo, quale sia il nuovo valore di stima del Lotto Unico, ai fini della vendita forzata”.**

Procedendo secondo quanto esposto nel capitolo Operazioni Peritali, secondo l'esito del “quesito nr 1” e quindi secondo la nuova definizione del LOTTO UNICO, la stima del compendio immobiliare ai fini della vendita forzosa e riassumibile come segue:

### **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Valore parte abitativa	209,23	€.	500,00	€	104.615,00
Valore parte agriturismo	372,05	€.	1.100,00	€	409.255,00
Valore Vari annessi rustici	100,00	€.	300,00	€	30.000,00
Terreno in propr. esclusiva	12.998	€.	10,00	€	129.980,00
Terreno in propr. 1/3	1.079 / 3	€.	30,00	€	10.790,00
totale valore potenziale immobile				€	684.640,00
totale valore immobile arrotondato				€	685.000,00
Valore immobile deprezzato del 20%				€	548.000,00
<b>Valore immobile dopo arrotondamento</b>				<b>€</b>	<b><u>548.000,00</u></b>

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per la quota della intera proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

**Euro € 548.000,00**

**diconsi euri – cinquecentoquarantaottomila,00 –**

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

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.



geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via Cavalleggeri di TREVISO n°14  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [l.perer@pec.it](mailto:l.perer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene. – Non  
acquisizione dell'intera proprietà del bene e quindi impedimento alla libera  
disponibilità dello stesso.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico della  
proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

**Euro € 530.000,00**

**diconsi euri – cinquecentotrentamila,00 –**

\*\*\*

Ad ulteriore chiarimento si identifica, nell'allegata planimetria, l'estensione del  
nuovo LOTTO UNICO al netto degli immobili di cui al ricorso in opposizione di  
terzo.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Treviso, 07 Giugno 2024

**L'Esperto Estimatore**

**geom. Luciano Perer**

