

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 210/2022

Promossa da:

Juliet S.p.A
Strada statale-levante 14
53100 Siena
c.f. e p.iva 01461980524

per

Siena NPL 2018 s.r.l.
Via Curtatone 3 – 00185 Roma

Rappresentata e difesa da:

Avv. Fabio Sebastiano del Foro di Vicenza
PEC: fabio.sebastiano@ordineavvocativicenza.it

Giudice per l'Esecuzione:

dott. Leonardo Bianco

esperto stimatore:

dott.ssa agr. Giulia di Thiene

data giuramento esperto:

06.05.2023

data prossima udienza:

13.03.2024

ELABORATO PERITALE



Treviso 27 febbraio 2024



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	3
3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
3.2. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI	4
3.3. SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO..	5
4.1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ	6
4.2. CONFINI DEL LOTTO	6
4.3. SERVITÙ E VINCOLI.....	7
4.4. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
4.5. CONFORMITÀ EDILIZIA	8
4.6. CONFORMITÀ CATASTALE.....	8
4.7. ATTUALI PROPRIETARI	8
4.8. PRECEDENTI PROPRIETARI	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
4.9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	8
4.10. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	8
4.11. DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
4.12. DIVISIBILITÀ	9
4.13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
5. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	10
6. CONCLUSIONI	11



ELABORATO PERITALE**1. PREMESSA**

La sottoscritta in data 29.04.2023 ha ricevuto la nomina quale esperto stimatore del Tribunale di Treviso. Il giuramento telematico è stato effettuato in data 06.05.2023.

In data 05.12.2023 è stata richiesta al G.E. proroga dei termini per la presentazione della stima per consentire il ricevimento di documentazione da parte del Comune di Quinto. Il Giudice, in data 11.12.2023 ha concesso la proroga differendo l'udienza al 13/03/2024.

Per prendere visione ed esaminare i beni pignorati è stato effettuato un sopralluogo in data 15/12/2023 al quale ha presenziato Il Procuratore del Custode Giudiziario mentre non ha presenziato l'Esecutato.

2. OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha provveduto ad acquisire documentazione catastale, ipotecaria e l'atto di provenienza.

Sopralluogo del 15.12.2023. Alla presenza del Procuratore del Custode Giudiziario, assistita da un collaboratore si è presa visione del bene e si sono effettuate le misurazioni e i rilievi di rito comprese alcune fotografie.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Letta la relazione notarile, sono state eseguite le verifiche al fine di determinare la corretta rispondenza tra beni pignorati e l'attuale identificazione catastale e consistenza con aggiornamento delle visure storiche per ciascuna delle otto particelle oggetto di pignoramento

3.1. Identificazione catastale

Gli immobili sono attualmente identificati come di seguito indicato:

Comune di Quinto di Treviso – *Codice catastale* H131 - Catasto Terreni

Fg.	p.	Qualità	Cl.	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
10	1233	seminativo arborato	1	673	7,65€	3,48€
10	1235	seminativo arborato	1	256	2,91€	1,32€
10	1286	prato	1	24	0,11€	0,06€
10	1288	prato	1	54	0,25€	0,14€
10	1290	prato	1	63	0,29€	0,16€
10	1291	prato	1	32	0,15€	0,08€
10	1292	seminativo	2	287	2,52€	1,33€
10	1293	seminativo	2	34	0,30€	0,16€
Totale				1.423	14,18€	6,73€

Si conferma la corrispondenza fra i dati catastali attuali e quanto contenuto nel verbale di pignoramento. Le otto particelle costituiscono un terreno edificabile a corpo unico sito in area residenziale al quale si accede da Via Salvador Allende





Individuazione dei beni oggetto di pignoramento su foto aerea (a sinistra) e corrispondente estratto dal Geoportale dell'Agencia delle Entrate (a destra)

3.2. Identificazione dei diritti reali

E' stata depositata certificazione notarile ventennale a firma del dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli in data 29/06/2022. Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate non sono emerse, sui beni oggetto di pignoramento, ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già citate che vengono di seguito ordinate per numero progressivo.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/06/2008 - Registro Particolare 13703 Registro Generale 21733. Pubblico ufficiale Bianconi Maurizio Repertorio 95437/25149 del 29/05/2008. Atto tra vivi – compravendita
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/06/2008 - Registro Particolare 13705 Registro Generale 21735. Pubblico ufficiale Bianconi Maurizio Repertorio 95439/25151 del 29/05/2008. Atto tra vivi – compravendita
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/09/2010 - Registro Particolare 20558 Registro Generale 33122. Pubblico ufficiale Bianconi Maurizio Repertorio 100351/28476 del 13/09/2010. Atto tra vivi – permuta.
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2010 - Registro Particolare 20559 Registro Generale 33123. Pubblico ufficiale Bianconi Maurizio Repertorio 100351/28476 del 13/09/2010. Atto tra vivi costituzione di diritti reali a titolo oneroso (costituzione di servitù di passaggio)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2016 - Registro Particolare 1205 Registro Generale 7308. Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso Repertorio 801/2016 del 07/03/2016. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2022 - Registro Particolare 15423 Registro Generale 21935 Pubblico ufficiale UNEP presso Tribunale di Treviso Repertorio 2574/20222 del 26/04/2022. Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili.



3.3. Suddivisione in lotti

Trattandosi di terreno accorpato con un unico accesso alla strada pubblica, il lotto è unico.

4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto della presente perizia è un terreno edificabile di superficie 1.423 mq di forma pressoché rettangolare di larghezza 29 m per una lunghezza di circa 46,8 m oltre alla strada che insiste sulle particelle 1291 e 1993 per una superficie di 66 mq circa.

Si trova a circa 600 m in linea d'aria dalla piazza del Municipio e dai servizi principali (banca, ufficio postale, esercizi commerciali, fermate di autobus e corriere). Il percorso cicloturistico "Treviso Ostiglia" si trova a circa 300 m. L'aeroporto Canova dista 2,5 km circa e la città di Treviso dista 6 km circa. Il lotto è aderente al Parco pubblico "S. Allende" mentre a 100 m è situato un ampio parcheggio pubblico in Piazza De Gasperi.

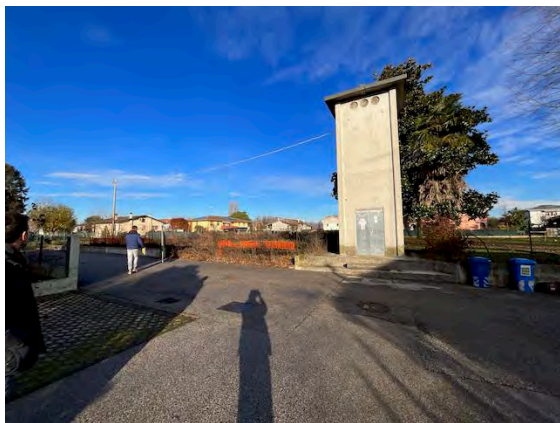


Individuazione del lotto (individuato con stella rossa) nel contesto urbanistico. Si noti la "Treviso-Ostiglia" a nord, il parco pubblico S. Allende e il parcheggio pubblico di piazza Matteotti. (Da Google Maps)



4.1. Ubicazione e accessibilità

Al lotto si accede comodamente dalla pubblica Via Allende.



Accesso al lotto da Via Allende (a destra) e il parco pubblico S. Allende (a destra)

4.2. Confini del lotto

Il lotto confina a nord le particelle 1232, 1234 e 1236; a est con le particelle 1045, 641, 660 e Via Allende; a sud con le particelle 1243 e 1299; a ovest con le particelle 202, 630 e 633. Tutti i confini sono materializzati da recinzioni ad eccezione del confine nord dove è presente terreno libero da fabbricati, terreno ricadente nel medesimo Piano Urbanistico Attuativo.



4.3. Servitù e vincoli

A carico delle particelle 1291 e 1293 sussiste servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo per l'accesso a Via Allende, istituita con atto di permuta stipulato dal dott. Maurizio Bianconi, notaio in Treviso, in data 13/09/2010 Rep. 100351 Racc. 28476 registrato a Treviso il 15/09/2010 al n. 5922 serie 1T (cfr. Atto di provenienza n.3). Attualmente esse sono destinate a viabilità.
Non sono presenti vincoli di natura paesaggistica.



Estratto dalla Tavola dei Vincoli – Piano degli Interventi – Comune di Quinto di Treviso
In colore il limite dell'area di progetto AP-2 e, indicata con stella, la posizione del lotto

4.4. Destinazione urbanistica

Il lotto è soggetto a progettazione mediante Piano Urbanistico Attuativo – Area di Progetto AP_2 che ricomprende anche le particelle 772, 1232, 1234 e 1236 ubicate a nord e di proprietà terza. Sono escluse le particelle 1291 e 1293 che ricadono nella viabilità esistente.



Dalla consultazione del Piano degli Interventi del Comune di Quinto il lotto sorge in area definita dal P.I. "tessuto consolidato recente", è soggetto a tutela aeroporto Zona D (cfr. Art. 82 NTO) e ricade fra le aree con profondità della falda freatica fino a 5 m dal piano di campagna. Si allega Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 1)

4.5. Conformità edilizia

L'accesso Atti presso il Comune di Quinto ha dato esito negativo ovvero non sono stati presentati progetti urbanistici. Il lotto è pertanto un terreno libero, non coltivato.

4.6. Conformità catastale

Il lotto è conforme all'estratto di mappa catastale (Allegato 2)

4.7. Attuale proprietario e precedenti proprietari

Attuale proprietario dell'immobile pignorato è l'Esecutato per la quota 1/1 dell'intero in forza dei seguenti Atti:

A. Per la particella 1233

Compravendita del 29/05/2008 innanzi al notaio Maurizio Bianconi Rep.95437 Racc. 25149 registrato a Treviso il 03/06/2008 al n. 11117 serie 1T. (Allegato 3)

Precedenti proprietari Dal Bianco Natalino cf DLB NLN 49T25 H131B e Vecchiato Luigina cf VCC LGN 54M61 H022I per ½ ciascuno in comunione legale dei beni.

B. Per le particelle 1235, 1290, 1291, 1292 e 1293

Compravendita del 29/05/2008 innanzi al notaio Maurizio Bianconi Rep.95439 Racc. 25151 registrato a Treviso il 03/06/2008 al n. 11119 serie 1T. (Allegato 4)

Precedente proprietario Zago Pietro cf ZGA PTR 44P27 H131R proprietario per l'intero.

C. Per le particelle 1286 e 1288

Permuta stipulata dal dott. Maurizio Bianconi, notaio in Treviso, in data 13/09/2010 Rep. 100351 Racc. 28476 registrato a Treviso il 15/09/2010 al n. 5922 serie 1T. (Allegato 5)

Precedenti proprietari Vanin Bruno cf VNN BRN 35P03 H131T e Paladin Giuliana cf PLD GLN 37H66 C689M coniugi in comunione legale dei beni per la quota di ½; Vanin Frank cf VNN FNK 60E27 Z401Z e Meneghini Roberta 61D62 L407F coniugi in comunione legale dei beni per la quota di ½.

4.8. Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Vedasi il paragrafo 3.2.

4.9. Stato di possesso dell'immobile

Il lotto è costituito da un terreno non coltivato e libero.

4.10. Descrizione del lotto

I beni pignorati costituiscono un lotto di terreno edificabile di complessivi 1423 mq dei quali 66 occupati da una strada e soggetti a servitù di passaggio con ogni mezzo. Su tale strada si apre l'unico accesso, al momento chiuso con rete metallica elettrosaldata.



Il lotto è inserito in un'area residenziale formato da case singole, bifamiliari o piccoli condomini di altezza massima due piani fuori terra. A est il lotto confina con un parco pubblico e con una cabina elettrica. A breve distanza (100 m) è disponibile un ampio parcheggio pubblico. Il contesto residenziale risulta tranquillo pur trovandosi a breve distanza dai principali servizi ed esercizi commerciali. Si trova, inoltre, a breve distanza dalla ciclovia "Treviso-Ostiglia", apprezzato circuito turistico.

La vicinanza con l'aeroporto "Antonio Canova", se da un lato potrebbe costituire un comodo, a giudizio della scrivente costituisce un elemento detrattore per le ricadute in termini di disturbo acustico, sebbene il sito non ricada attualmente al di sotto delle rotte di decollo e atterraggio.

Il lotto è ricompreso in un comparto soggetto a Piano Urbanistico Attuativo assieme alle particelle 772, 1232, 1234 e 1236 del medesimo Foglio 10 ma appartenenti a diversa proprietà con la quale vige l'obbligo di trasformazione. Nel suo totale, ovvero beni oggetti di stima e beni di proprietà terza, il PUA ha una capacità edificatoria di 2.916 mc e una superficie utile di 729 mq.



4.11. Divisibilità

L'immobile allo stato attuale non è ulteriormente divisibile, pena una riduzione del valore, in quanto è soggetto a PUA assieme ad altri soggetti proprietari dei terreni a nord e gode di un unico accesso alla pubblica via.

4.12. Stima del valore di mercato

La valutazione del valore di mercato tiene conto dell'obbligo di trasformazione del terreno in ambito PUA ovvero assieme a soggetto/i terzo/i.

Accertata l'estensione della superficie terza coobbligata al PUA, pari a 1.354 mq, il bene oggetto di stima occupa, in termini di superficie, il 51,24% dell'intero PUA ($=1423/1423+1354$).



E' ragionevole applicare la stessa percentuale al volume edificabile che risulta così pari a 1.494 mc, ovvero il 51.24 % di 2916 mc concessi

Considerato che le N.T.O. evidenziano, ai fini edificatori, una penalità geologica (area con profondità di falda freatica fino a 5 m dal piano di campagna), sono acquisite presso operatori immobiliari della zona e costruttori informazioni circa il valore delle aree edificabili nel Comune di Quinto riferite sia all'unità di superficie totale sia all'unità di volume edificabile. Assunti i valori rispettivamente di 95,00€/mq e di 115,00 €/mc, si calcolano i seguenti

Valore A	1423 mq * 95,00 €/mq = 135.185,00€
Valore B	1.494 mc * 115,00 €/mc = 171.810,00€

La scrivente ritiene di assumere il valore calcolato come media dei due valori A e B ovvero:

$$(135.185,00 + 171.810,00) : 2 = 153.497,50 \text{ € arrotondato a } 153.500,00\text{€}$$

Il più probabile valore di mercato del bene pignorato è dunque pari a 153.500,00€ (diconsi centocinquantatremilacinquecento/00 euro)

5. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Le principali differenze che sussistono fra il valore di libero mercato e il valore a vendita forzata sono quindi così riassumibili:

- l'ampio intervallo di tempo che intercorre tra momento di stima-data di aggiudicazione-data del decreto di trasferimento-piena disponibilità dell'immobile che possono essere causa di deperimento o obsolescenza del bene;
- la complessa procedura giudiziaria di assegnazione del bene che impedisce l'immediata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione;
- la minore attività di pubblicità e diffusione commerciale per i beni destinati a vendita forzata rispetto a quelli posti sul libero mercato;
- l'intervallo di tempo tra data di pubblicazione del bando e data di presentazione delle offerte spesso non sufficiente ad ottenere finanziamenti per l'acquisto;
- mancata garanzia di assenza di vizi.

Considerate le motivazioni sopra elencate, si ritiene congruo stabilire, ai fini della vendita forzata, una decurtazione del 20% rispetto al più probabile valore di mercato.

La valutazione finale è, quindi, così determinata:

Valore di mercato LOTTO per l'intero	153.500,00 €
Ribasso applicato per vendita forzata (-20%)	-30.700,00 €
Valore del Lotto in vendita forzata	122.800,00 €



6. CONCLUSIONI

La presente relazione viene trasmessa alle Parti per eventuali osservazioni.

Segnalato che sarà onere della parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., la sottoscritta esperta estimatrice, con la redazione della presente relazione di stima composta da 11 pagine oltre all'allegato fotografico e n. 6 documenti allegati, ritiene di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Treviso, 27 febbraio 2024

Giulia di Thiene
dottore agronomo

