

TRIBUNALE DI TREVISO
G.E. : dott. Alessandra Burra

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 238/2019 - Udienza del 24/03/2021

promossa da
BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.
Avv. Antonella Lillo

contro
ESECUTATO

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 04 marzo 2021

L'esperto stimatore
- dott. Fabio ing. Zanette -

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



SOMMARIO

PREMESSA	3
FORMAZIONE DEI LOTTI	4
1. LOTTO 1.....	5
1.1. Descrizione sintetica degli immobili	5
1.2. Ubicazione.....	5
1.3. Identificazione catastale.....	5
1.4. Confini	5
1.5. Provenienza.....	5
1.6. Vincoli e servitù.....	6
1.7. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	7
1.8. Descrizione tipologica del bene	8
1.9. Destinazione e conformità urbanistica.....	9
1.10. Conformità catastale	9
1.11. Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione	10
1.12. Criterio di stima e valore commerciale.....	10
1.13. Valore di vendita forzata	11
2. LOTTO 2.....	12
2.1. Descrizione sintetica degli immobili	12
2.2. Ubicazione.....	12
2.3. Identificazione catastale.....	12
2.4. Confini	12
2.5. Provenienza.....	12
2.6. Vincoli e servitù.....	13
2.7. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	13
2.8. Descrizione tipologica del bene	14
2.9. Destinazione urbanistica	15
2.10. Conformità catastale	15
2.11. Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione	16
2.12. Criterio di stima e valore commerciale.....	16
2.13. Valore di vendita forzata	17
CONCLUSIONI.....	18

dot. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
 Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
 P.IVA 03477840262



PREMESSA

Con ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Marco Saran, datata 13.08.2020, il sottoscritto dott. ing. FABIO ZANETTE, nato a Vittorio Veneto (TV) il 30.05.1972, con studio tecnico in Cordignano via E. Balbinot, civico n. 3, Cod. Fisc. ZNT FBA 72E30 M089Z, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2122, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare rubricata in targhetta. Lo scrivente in data 24.08.2020 depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento.

Il dott. Saran nominava quale custode del compendio immobiliare, l'Aste 33 s.r.l. di Treviso.

Prima di procedere con l'ispezione degli immobili pignorati, l'esperto stimatore provvedeva ad effettuare verifiche on-line, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali, per la richiesta dell'attuale *estratto di mappa* e delle *visure catastali*.

L'esperto del Giudice proseguiva le sue indagini assumendo informazioni presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Gaiarine, per reperire, trattandosi di un terreno, il Certificato di Destinazione Urbanistica, nonché per la verifica dell'esistenza di eventuali titoli abilitativi.

Ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso e richiesto, all'Archivio Notarile, copia del contratto di compravendita con il quale l'esecutato è divenuto proprietario degli immobili oggetto di perizia estimativa.

Nel corso delle indagini emergeva che l'esecutato è deceduto in data 15.06.2019; lo scrivente informava l'Ill.mo Giudice con comunicazioni del 11.09.2020 e del 13.11.2020. Il G.E., dott.ssa Burra, in data 15.11.2020, ordinava di procedere con le operazioni di stima.

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Nel corso del sopralluogo effettuato in data 09.02.2021, preventivamente concordato con il custode, sono state verificate le caratteristiche e coltura dei predi e riprese alcune fotografie per documentare le peculiarità dei beni oggetto di stima.

Per ogni LOTTO costituito è stato redatto un fascicolo contenente tutti i **documenti** raccolti e le **fotografie** reputati di particolare interesse, ai quali verrà fatto riferimento nel proseguo della relazione, elaborati che faranno parte integrante della presente perizia.

* * * * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

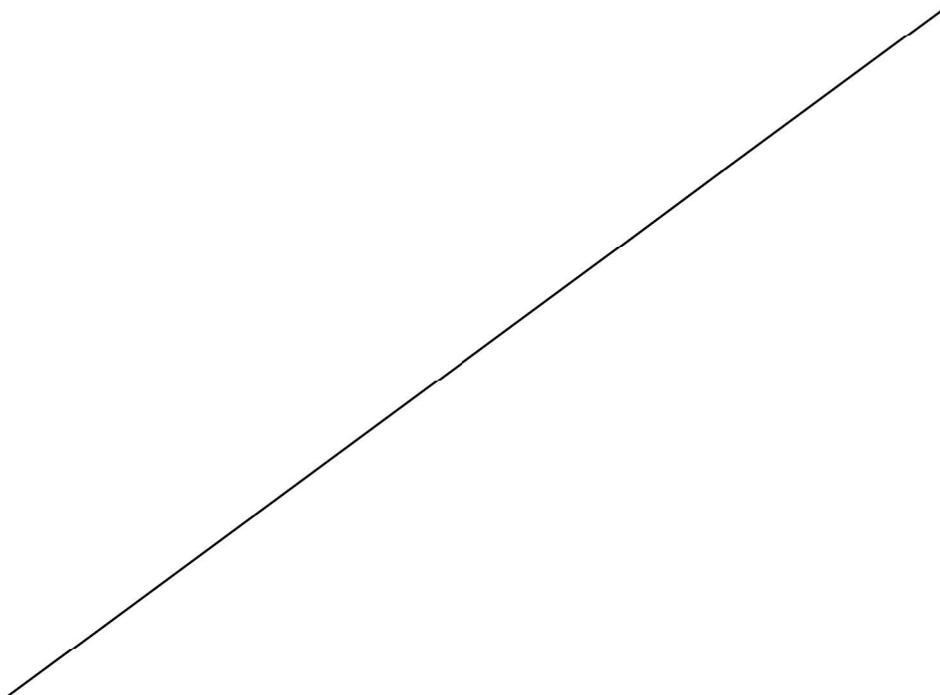
LOTTO 1 – **Terreno agricolo coltivato a vigneto** della superficie catastale di mq. 3448 ubicato in comune di Gaiarine, frazione Francenigo, in via dei Palù.

Quota esecutata 1/1

LOTTO 2 – **Terreno agricolo coltivato a vigneto** della superficie catastale di mq. 2124 ubicato in comune di Gaiarine, frazione Francenigo, in via dei Palù.

Quota esecutata 1/1

* * * * *



dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



1. LOTTO 1

1.1. Descrizione sintetica degli immobili

Appezamento di terreno coltivato a vigneto della superficie catastale di mq. 3448.

La quota eseguita è di 1/1.

* * * * *

1.2. Ubicazione

Comune di Gaiarine (TV) via dei Palù, località Francenigo.

* * * * *

1.3. Identificazione catastale

COMUNE DI GAIARINE - CATASTO TERRENI

(Foto aerea DOCUMENTO "1" - Estratto di mappa DOCUMENTO "2" - Visura DOCUMENTO "3")

Foglio 3	M.N. 641	Sem.arb.	cl. 4	ha. 11.75	Rd. € 6,07	Ra. € 3,34
Foglio 3	M.N. 690	Sem.arb.	cl. 5	<u>ha. 22.73</u>	Rd. € 8,80	Ra. € 5,28
			tot.	ha. 34.48		

Intestazione catastale

In forza di successione di morte dell'Esecutato, apertasi in data 15/06/2019 (vedasi successiva nota di trascrizione doc. 5), gli attuali intestatari degli immobili sono i legittimi eredi (il coniuge per la quota di 3/9 e i figli per la quota di 2/9 ciascuno).

* * * * *

1.4. Confini

L'appezzamento confina a nord con piccolo torrente, ad est con i M.N. 691-713, a sud con il M.N. 841 e ad ovest con il M.N. 169.

* * * * *

1.5. Provenienza

Atto di divisione del dott. Enrico Sartorio, Notaio in Conegliano, repertorio n. 34946 del 04/09/1969, registrato a Conegliano (TV) il 23/09/1969 al n. 2641 mod. I vol 134 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 04/10/1969 ai

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



nn. 17917/15522 (DOCUMENTO "4"). Con detto contratto l'esecutato è divenuto proprietario per l'intero degli immobili oggetto del presente Lotto.

* * * * *

1.6. Vincoli e servitù

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico-artistica, alberghieri di inalienabilità o di divisibilità; non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Per accedere al solo M.N. 641, è stata costituita con atto del 24/02/1984 rep. 10.030 del notaio Giuseppe Dall'Antonia, servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo, a carico degli odierni mappali 176 e 841, per una fascia larga metri tre (m.3) lungo il loro lato ovest.

Per accedere e recedere dalla pubblica via Del Palù, è stata costituita servitù di transito con atto del notaio Enrico Sartorio rep. 34946 del 04/09/1969, che all'art. 3 così riporta *"...lungo il lato sud di tutti gli immobili oggetto dei tre assegni divisionali soprindicati, esiste una strada campestre della larghezza di metri quattro (m.4), e pertanto gli immobili stessi sono reciprocamente gravati, e per contro godono, della relativa servitù di transito, per accedere e recedere dalla vicina via Palù. Detto transito sarà da ora esercitato a piedi e con qualunque mezzo, e per qualsiasi uso, anche a favore di nuove costruzioni. L'inghiatatura e manutenzioni della strada campestre predetta avverranno a spese comuni dei dividendi..."*.

Con scrittura privata del notaio Giuseppe dall'Antonia del 24.02.1984 rep. 10.029, l'esecutato ha costituito vincolo non aedificandi, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 58 del 13.09.1978, sugli odierni mappali 641 e 690.

Lo scrivente fa presente, comunque, che non è stata eseguita la verifica della sussistenza, o meno, di servitù apparenti e non apparenti eventualmente costituitesi con il decorrere del tempo e non debitamente trascritte.

* * * * *

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



1.7. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., è stato prodotto l'estratto del catasto e la certificazione ventennale delle iscrizioni e trascrizioni, fino alla data del 25.06.2019.

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
04.10.1969	17917	15522	Atto di divisione del notaio E. Sartorio rep. 34946 del 04.09.1969	/	Comune di Gaiarine Fg.3 MN. 176-641/a-298/b-170/b-298/f-644		
					Proprietà	1/1	Esecutato
06.03.1984	5874	4972	Costituzione di vincolo non aedificandi del notaio G. Dall'Antonia rep. 10029 del 24.02.1984	/	Comune di Gaiarine Fg.3 MN. 176-641-841-842-642-644-690		
					/	/	/
05.06.2019	21317	15053	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso rep. 4436/2019 del 15.05.2019	Banca della Marca Cred. Coop. con sede in Orsago (TV) c.f. 03669140265	Comune di Gaiarine Fg.3 MN. 641-688-690-714 e altri		
					Proprietà	1/1	Esecutato

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
14.12.2016	41129	7452	Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 4722/2016 del 06.12.2016	/	€ 280.000,00	€ 205.000,00

L'esperto stimatore ha verificato la congruità e completezza delle formalità allegate, e acquisito inoltre le visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 25.06.2019, data riferita al certificato ipotecario, e il 18.02.2021. Dalla ricerca sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



- TRASCRIZIONE: denuncia di successione in morte di _____ registrata il 15/01/2020 al n. 401247 volume 88888 trascritta a Treviso in data 20/01/2020 ai nn. 1858/1424 riguardanti i beni oggetto di pignoramento immobiliare (DOCUMENTO "5").

E' stato inoltre effettuato un controllo presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, e gli immobili risultano catastalmente invariati.

* * * * *

1.8. Descrizione tipologica del bene

Trattasi di un appezzamento di terreno coltivato a vigneto, della superficie catastale di mq. 3448, ubicato nella frazione di Francenigo del comune di Gaiarine, nelle vicinanze del cimitero comunale e del campo sportivo della frazione, a poche centinaia di metri dal confine con la provincia di Pordenone.

Presenta forma regolare con giacitura pianeggiante ed è coltivato a vigneto (**FOTO 1-2-3-4**). A nord confina con un torrente, ad est e a ovest con altri terreni, mentre a sud con un'abitazione. E' accessibile dalla pubblica via del Palù mediante servitù di transito (**FOTO 5-6**).

Attualmente il terreno risulta locato a terzi, ed è coltivato a Merlot e Glera; trattasi di vigneti impiantati negli anni '75 e anni 2000.

Sia nelle testate iniziali, che negli intermedi, sono infissi dei pali di cemento con funzione di sostegno dei tiranti in acciaio; in alcune testate sono presenti delle piante da frutto o similari; il vigneto risulta privo di impianto di irrigazione.

Nell'angolo sud-ovest del MN. 641 sono presenti dei fabbricati (**FOTO 7-8-9**): trattasi di tre manufatti di vecchia costruzione, disposti in linea lungo suddetto confine, che occupano un'area di circa 65mq (circa 2.70x23.90ml). Il primo, verso sud, è un corpo prefabbricato avente tamponamenti e copertura in ferro, il secondo presenta muratura in blocchi di cemento, struttura di copertura in legno con sovrastante manto in eternit mentre il terzo corpo presenta pilastri e travi in legno con sovrastante eternit. E' presente inoltre una concimaia coperta da una lamiera e un piccolo casotto

dot. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



formato da pali di legno e soprastante lamiera. Detti fabbricati, non essendo stati autorizzati, dovranno essere demoliti ad un indicativo costo di **2.500,00€**.

Si evidenzia che a sud del M.N. 641 è visibile il coperchio in cemento di una vasca/pozzo interrato, presumibilmente appartenente all'abitazione confinante (**FOTO 10**).

Lo scrivente fa presente che non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù apparenti e non apparenti, eventualmente costituite per il decorrere del tempo e non debitamente trascritte.

* * * * *

1.9. Destinazione e conformità urbanistica

Il predio secondo il vigente P.I. del comune di Gaiarine, si trova in zona E -Agricola (art. 23-24-25 N.T.O). Vedasi C.D.U. DOCUMENTO "6".

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso atti presso il Comune di Gaiarine, al fine di verificare la congruità urbanistico/edilizia dei manufatti presenti sul lotto. Non essendo stata rinvenuta nessuna autorizzazione edilizia, le suddette costruzioni dovranno essere demolite.

* * * * *

1.10. Conformità catastale

La coltura esposta in visura non risulta corretta con quanto accertato nel corso del sopralluogo. Nella visura catastale la coltura risulta, infatti, a seminativo arborato mentre sul posto è presente un vigneto. A tal fine si rende necessaria la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Treviso di una variazione colturale il cui costo può essere quantificato in **€ 250,00**. Trattasi di un importo indicativo in quanto assoggettato dalla discrezionalità della P.A. e del professionista incaricato.

Si precisa che l'indagine è avvenuta "a vista" e che non è stata eseguita la verifica dei confini catastali.

* * * * *

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



1.11. Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione

Alla data del sopralluogo il terreno risulta locato a terzi in virtù di un contratto di affitto.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso è emerso, infatti, un contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 22/01/2019 Id. Tel. T6D19T000567000VD, stipulato in data 01/01/2019 (DOCUMENTO "7"). La durata del contratto è stata stabilita fino al 10/11/2027 ed il canone annuo è stato convenuto in € 500,00 (cinquecento/00), comprensivo sia dei terreni ricadenti nel presente lotto 1 che in quelli distinti al successivo lotto 2, per la complessiva superficie di 5.572mq. Si precisa che nel contratto, le parti hanno altresì concordato, nell'art. 12, che *"...alla scadenza del presente contratto, il fondo deve essere restituito libero e sgombero da persone e cose, anche interposte, comprensivo del vigneto impiantato senza pretesa alcuna di indennità, per nessun titolo o ragione..."*.

Lo scrivente ritiene che il canone di locazione concordato tra le parti sia congruo.

* * * * *

1.12. Criterio di stima e valore commerciale

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards i quali definiscono come valore di mercato (o commerciale) di un bene, *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi apposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18.03.1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne*

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



consentono l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile."

Premesso ciò, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il metodo sintetico-comparativo, assumendo quali dati di raffronto le compravendite immobiliari di terreni simili, i valori di immobili attualmente in vendita nonché le personali conoscenze del mercato immobiliare.

I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le necessarie variazioni in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Comune di Gaiarine (TV) – Via dei Palù

Foglio 3 M.N. 641-690

DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
Vigneto	mq. 3448	€/mq 12,00	€ 41.376,00

(diconsi Euro quarantunomilatrecentosettantasei/00)

* * * * *

1.13. Valore di vendita forzata

Il valore dell'immobile per la vendita forzata, considerate le circostanze, ed i tempi per il decreto di trasferimento, viene dallo scrivente ridotto e quantificato in **EURO 37.000,00** (diconsi Euro trentasettemila/00).

A tale importo vanno sottratti i costi per le demolizioni e per la variazione colturale, quantificati nei capitoli 1.8 e 1.10, stimati in complessivi **Euro 2.750,00** (diconsi Euro duemilasettecentocinquanta).

* * * * *

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



2. LOTTO 2

2.1. Descrizione sintetica degli immobili

Appezamento di terreno coltivato a vigneto della superficie catastale di mq. 2124.

La quota eseguita è di 1/1.

* * * * *

2.2. Ubicazione

Comune di Gaiarine (TV) via dei Palù, località Francenigo.

* * * * *

2.3. Identificazione catastale

COMUNE DI GAIARINE - CATASTO TERRENI

(Foto aerea DOCUMENTO "1" - Estratto di mappa DOCUMENTO "2" - Visura DOCUMENTO "3")

Foglio 3	M.N. 688	Sem.arb.	cl. 5	ha. 10.00	Rd. € 3,87	Ra. € 2,32
Foglio 3	M.N. 714	Sem.arb.	cl. 4	<u>ha. 11.24</u>	Rd. € 5,80	Ra. € 3,19
			tot.	ha. 21.24		

Intestazione catastale

In forza di successione di morte dell'Esecutato, apertasi in data 15/06/2019 (vedasi successiva nota di trascrizione doc. 5), gli attuali intestatari degli immobili sono i legittimi eredi (il coniuge per la quota di 3/9 e i figli per la quota di 2/9 ciascuno).

* * * * *

2.4. Confini

L'appezzamento confina a nord con piccolo torrente, ad est con i M.N. 171-689-963, a sud con i M.N. 961-960 e ad ovest con i M.N. 170-298.

* * * * *

2.5. Provenienza

Atto di divisione del dott. Enrico Sartorio, Notaio in Conegliano, repertorio n. 34946 del 04/09/1969, registrato a Conegliano (TV) il 23/09/1969 al n. 2641 mod. I vol 134 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 04/10/1969 ai

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



nn. 17917/15522 (DOCUMENTO "4"). Con detto contratto l'esecutato è divenuto proprietario per l'intero degli immobili oggetto del presente Lotto.

* * * * *

2.6. Vincoli e servitù

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico-artistica, alberghieri di inalienabilità o di divisibilità; non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Per accedere e recedere dalla pubblica via Del Palù, nell'atto di divisione del notaio Enrico Sartorio rep. 34946 del 04/09/1969 (doc.4), è stata costituita servitù di transito, così riportata all'art. 3 "...lungo il lato sud di tutti gli immobili oggetto dei tre assegni divisionali sopraindicati, esiste una strada campestre della larghezza di metri quattro (m.4), e pertanto gli immobili stessi sono reciprocamente gravati, e per contro godono, della relativa servitù di transito, per accedere e recedere dalla vicina via Palù. Detto transito sarà da ora esercitato a piedi e con qualunque mezzo, e per qualsiasi uso, anche a favore di nuove costruzioni. L'inghiainatura e manutenzioni della strada campestre predetta avverranno a spese comuni dei dividendi...".

Lo scrivente fa presente, comunque, che non è stata eseguita la verifica della sussistenza, o meno, di servitù apparenti e non apparenti eventualmente costituite con il decorrere del tempo e non debitamente trascritte.

* * * * *

2.7. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., è stato prodotto l'estratto del catasto e la certificazione ventennale delle iscrizioni e trascrizioni, fino alla data del 25.06.2019.

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
04.10.1969	17917	15522	Atto di divisione del notaio E. Sartorio rep. 34946 del	/	Comune di Gaiarine Fg.3 MN. 176-641/a-298/b-170/b-298/f-644		

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



			04.09.1969		Proprietà	1/1	/
05.06.2019	21317	15053	Verbale di pignoramento immobili del tribunale di Treviso rep. 4436/2019 del 15.05.2019	Banca della Marca Cred. Coop. con sede in Orsago (TV) c.f. 03669140265	Comune di Gaiarine Fg.3 MN. 641-688-690-714 e altri		
					Proprietà	1/1	Esecutato

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
14.12.2016	41129	7452	Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 7422/2016 del 06.12.2016	/	€ 280.000,00	€ 205.000,00

L'esperto stimatore ha verificato la congruità e completezza delle formalità allegate, e acquisito inoltre le visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 25.06.2019, data riferita al certificato ipotecario, e il 18.02.2021. Dalla ricerca sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE: denuncia di successione in morte di _____ registrata il 15.01.2020 al n. 401247 volume 88888 trascritta a Treviso in data 20/01/2020 ai nn. 1858/1424 riguardanti i beni oggetto di pignoramento immobiliare (DOCUMENTO "5").

E' stato inoltre effettuato un controllo presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, e gli immobili risultano catastalmente invariati.

* * * * *

2.8. Descrizione tipologica del bene

Trattasi di un appezzamento di terreno coltivato a vigneto, della superficie catastale di mq. 2124, ubicato nella frazione di Francenigo del comune di Gaiarine, nelle vicinanze del cimitero comunale e del campo sportivo della frazione, a poche centinaia di metri dal confine con la provincia di Pordenone.

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Presenta forma regolare con giacitura pianeggiante ed è coltivato a vigneto (**FOTO 1-2-3-4**). A nord confina con un torrente, a sud, est e ovest con altri terreni; è accessibile dalla pubblica via del Palù mediante servitù di transito che continua lungo tutta la porzione sud del terreno, M.N. 714, per dare accesso ai predi limitrofi (**FOTO 5**)
Attualmente il terreno risulta locato a terzi, ed è coltivato a Merlot e Glera; trattasi di vigneti impiantati nel 1973.

Sia nelle testate iniziali, che negli intermedi, sono infissi dei pali di cemento con funzione di sostegno dei tiranti in acciaio; in alcune testate sono presenti delle piante da frutto o similari; il vigneto risulta privo di impianto di irrigazione. Nell'angolo sud-est del M.N. 714 è presente una piccola area destinata a orto, delimitata da pali in cemento e soprastante rete antigrandine.

Lo scrivente fa presente che non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù apparenti e non apparenti, eventualmente costituite per il decorrere del tempo e non debitamente trascritte.

* * * * *

2.9. Destinazione urbanistica

Il predio secondo il vigente P.I. del comune di Gaiarine, si trova in zona E -Agricola (art. 23-24-25 N.T.O); parte del M.N. 714 ricade, inoltre, in fascia di rispetto cimiteriale (art. 43 e 44 N.T.O.). Vedasi C.D.U. DOCUMENTO "6".

* * * * *

2.10. Conformità catastale

La coltura esposta in visura non risulta corretta con quanto accertato nel corso del sopralluogo. Nella visura catastale la coltura risulta, infatti, a seminativo arborato mentre sul posto è presente un vigneto. A tal fine si rende necessaria la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Treviso di una variazione colturale il cui costo può essere quantificato in **€ 250,00**. Trattasi di un importo indicativo in quanto assoggettato dalla discrezionalità della P.A. e del professionista incaricato.

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Si precisa che l'indagine è avvenuta "a vista" e che non è stata eseguita la verifica dei confini catastali.

* * * * *

2.11. Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione

Alla data del sopralluogo il terreno risulta locato a terzi in virtù di un contratto di affitto.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso è emerso, infatti, un contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 22/01/2019 Id. Tel. T6D19T000567000VD, stipulato in data 01/01/2019 (DOCUMENTO "7").

La durata del contratto è stata stabilita fino al 10/11/2027 ed il canone annuo è stato convenuto in € 500,00 (cinquecento/00) annui, comprensivo sia dei terreni ricadenti nel presente lotto 2 che in quelli distinti al precedente lotto 1, per la complessiva superficie di 5.572mq. Si precisa che nel presente contratto, le parti hanno altresì concordato nell'art. 12 che *"...alla scadenza del presente contratto, il fondo deve essere restituito libero e sgombero da persone e cose, anche interposte, comprensivo del vigneto impiantato senza pretesa alcuna di indennità, per nessun titolo o ragione..."*

Lo scrivente ritiene che il canone di locazione concordato tra le parti sia congruo.

* * * * *

2.12. Criterio di stima e valore commerciale

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards i quali definiscono come valore di mercato (o commerciale) di un bene, *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionali, indipendenti e con interessi apposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18.03.1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante*

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile."

Premesso ciò, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il metodo sintetico-comparativo, assumendo quali dati di raffronto le compravendite immobiliari di terreni simili, i valori di immobili attualmente in vendita nonché le personali conoscenze del mercato immobiliare.

I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le necessarie variazioni in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Comune di Gaiarine (TV) – Via dei Palù

Foglio 3 M.N. 688-714

DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE	VALORE UNITARIO	VALORE IMMOBILE
Vigneto	mq. 2124	€/mq. 12,00	€ 25.488,00

(diconsì Euro venticinquemilaquattrocentottantotto/00)

* * * * *

2.13. Valore di vendita forzata

Il valore dell'immobile per la vendita forzata, considerate le circostanze, ed i tempi per il decreto di trasferimento, viene dallo scrivente ridotto e quantificato in **EURO 23.000,00** (diconsì Euro ventitremila/00).

A tale importo va sottratto il costo per la variazione colturale, quantificato nei capitoli 2.10, stimati in **Euro 250,00** (diconsì Euro duecentocinquanta,00).

* * * * *

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



CONCLUSIONI

Secondo quanto previsto dalla procedura delle esecuzioni, l'Esperto Stimatore, prima di inoltrare la relazione peritale alle parti, ha eseguito verifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per accertare l'intervento, nei termini e forme prescritte, di altri creditori, ai quali inoltrare copia dell'elaborato peritale.

Alla data del 18.02.2021, risultava intervenuto solamente il creditore procedente Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop., rappresentato dall'avv. Antonella Lillo di Treviso. Il perito ha pertanto inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore, all'Aste 33, in qualità di custode del compendio immobiliare, nonché all'esecutato (essendo defunto viene spedita copia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso). Dell'avvenuta spedizione o consegna, ne viene fornita prova allegando, in calce alla presenta, le attestazioni di invio.

Secondo quanto richiesto dall'attuale procedura (PCT), viene inviato telematicamente alla Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari, il presente elaborato, con allegato il fascicolo dei documenti e fotografie dell'immobile.

* * * * *

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, fin d'ora ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Cordignano, 04 marzo 2021

L'Esperto Stimatore
- dott. Fabio ing. Zanette -

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Da "fabio.zanette@ingpec.eu" <fabio.zanette@ingpec.eu>
A "Antonella Lillo" <antonellalillo@pec.ordineavvocatitreviso.it>, "Aste 33" <aste33@pec.it>
Data mercoledì 24 febbraio 2021 - 15:13

Trib. TV Esec. Imm. RGE 238/2019 Perizia di stima - Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. / [REDACTED]

Preg.mo
Avv. Antonella Lillo,

Spett.le
Aste 33,

Come disposto dal G.E. dott.sa Alessandra Burra inoltro, in allegato, Perizia di Estima relativa all'esecuzione immobiliare RGE 238/2019 (Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop // Astolfi Ermenegildo) e viene concesso termine entro 15 giorni prima dell'udienza, fissata per **24.03.2021**, per far pervenire allo scrivente note e/o osservazioni all'elaborato peritale.

Distinti saluti.
L'esperto stimatore
ing. Fabio Zanette



Questa e-mail e' ad uso esclusivo di colui al quale e' indirizzata e potrebbe contenere informazioni riservate. Se ha ricevuto questo messaggio per errore, ci scusiamo per l'accaduto e La invitiamo cortesemente a darcene notizia e a distruggere il messaggio ricevuto. Le ricordiamo che la diffusione, l'utilizzo e/o la c33onservazione dei dati ricevuti per errore costituiscono violazioni alle disposizioni del decreto legislativo n. 196/2003 denominato "codice in materia di protezione dei dati personali".

Allegato(i)

LOTTO_1-fotografie_e_documenti.pdf (3847 KB)
LOTTO_2-fotografie_e_documenti.pdf (3659 KB)
Perizia_di_stima_RGE 238-2019.pdf (918 KB)

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



Esecuzione immobiliare RGE 238/2019

Cordignano, 24 febbraio 2021

Spett.le
TRIBUNALE TREVISO
Viale Verdi 18
31100 Treviso

Oggetto: Esecuzione Immobiliare R.G.E. 238/2019
Banca della Marca Cred. Coop. Soc. coop./

Essendo defunto l'esecutato, si deposita copia della
perizia di stima relativa all'esecuzione in oggetto.

L'esperto stimatore
dott. Fabio Ing. Zanette



dott. Fabio Ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262

dott. Fabio Ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262



N. Raccomandata 15071953023-7



Posteitaliane
EP16EP1625 - Mod. 22 R - MOD. 040209 (ex 4150) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	TRIBUNALE TREVISO - CANCELLERIA EJEC. INT.	
	VIA / PIAZZA	VIALE VERDI	18
	C.A.P.	31100	N° CIV. TV
		TREVISO	PROV.
MITTENTE	MITTENTE	[REDACTED]	
	VIA / PIAZZA		N° CIV.
	C.A.P.		PROV.

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
Contrassegnare la casella interessata

Via aerea A.R. (in cifre)
 Assegno €

Fraz. 65031 Sez. 06 Operaz. 121
Causale: R 24/02/2021 12:13
Peso gr.: 595 Tariffa € 11.05 Affr. € 11.05
Serv. Agg.:

Bollo (accettazione manuale) TASSE

dott. Fabio ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262

