

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. Nrg. 486/2017

promossa da

JULIET SPA (per SIENA NPL 2018 srl)

contro

ESECUTATO

- PREMESSA

A seguito del provvedimento di nomina del 21/06/19 emesso dall'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Marco Saran, in data 04/07/19 il sottoscritto Ing. Mario Casagrande, avente studio in Treviso - Via Gradenigo n. 6, prestava giuramento di rito ed assumeva il seguente incarico:

“L'esperto nominato provvederà a:

- 1. Ritirare la documentazione in Cancelleria.*
- 2. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre*



allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore procedente che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità.

- 3. Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato - , all'/agli immobile/i, pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).*
- 4. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*
- 5. Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola, non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente*



- accatastate.*
6. *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*
 7. *Verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*
 8. *Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c..*
 9. *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.*
 10. *Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura.*
 11. *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*
 12. *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis punto 8), disp. att. c.p.c..*



13. *accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9), disp. att. c.p.c.*
14. *Stima: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c. considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore si stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto del trasferimento del bene.*
15. *Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*
16. *Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non deposito perizia immobiliare) con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data*



dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguito 1, eseguito 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione.

- 17. Allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie; necessità di variazione catastale; il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7.*
- 18. Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*
- 19. Dopo l'aggiudicazione del bene, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*

Con provvedimento di data 11/02/2022 l'Ill.ma Sig. G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha disposto che *"la perizia dovrà contenere due ipotesi di stima, la prima riguardante il*



bene pignorato considerato come intercluso e la seconda come bene non intercluso”.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 29/01/2020 e 21/02/2022, delle informazioni assunte e degli accertamenti svolti presso i pubblici uffici, il sottoscritto espone quanto segue, precisando che i beni oggetto di esecuzione formano un unico lotto.

LOTTO UNICO

1.1 - 1.2 - DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Dalla relazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Letizia Russo di Palermo, aggiornata al 06/10/17, risultano le seguenti formalità sui beni costituenti il lotto:

- **Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 19/12/2012 ai n.ri 38294/5522** in forza di atto di mutuo a rogiti notaio Enrico Fumo di Treviso del 18/12/2012 rep. 101234/39461 per un montante di € 700.000,00 (capitale € 350.000,00) a favore della “BANCA ANTONVENETA SPA” con sede Padova – C.F. 04300140284, durata anni 8.

Con annotazione iscritta in data 08/07/2014 ai n.ri 17997/2103 il piano di ammortamento dell’ipoteca viene allungato di anni 5, con scadenza finale al 30/11/2025.

- **Verbale di pignoramento di immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 07/08/2017 ai n.ri 28529/19836** in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Treviso il 19/07/2017 rep. 7571 a favore della “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA” con sede in Siena – C.F. 00884060526.
- **Costituzione di vincoli legali trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30/03/2010 ai n.ri 10872/6683** nascente da provvedimento di vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 rep. 4808/2004 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma – C.F. 80441740588.



VISURA DI AGGIORNAMENTO

Dalla visura di aggiornamento effettuata in data 01/03/2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso non sono risultate ulteriori formalità rispetto a quelle riportate nella relazione notarile in atti, relativamente ai beni costituenti il lotto.

TITOLI DI PROVENIENZA

Dalla relazione notarile in atti risulta che la nuda proprietà del lotto è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita a rogiti notaio Dott. Giordano Camillo di Trieste del 09/02/1994 rep. 80338, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso in data 24/02/1994 ai n.ri 4996/3907 (v. allegato 2).

L'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuario, in data 23/11/2001 (denuncia all'Ufficio del Territorio di Treviso in atti dal 31/01/2012 N. 1859 prot. n. TV0019286).

1.3- DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di porzione di barchessa di una villa storica situata nel Comune di Arcade, Via Madonnetta n. 51; descrizione catastale (v. visura allegato 3):

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ARCADE - FOGLIO 2

- mapp. 111 sub. 3 – Via Madonnetta n. 12 - p. T - cat. C/6 - Cl. 2 –
cons. mq. 36 – sup. cat. 36 mq - R.C. € 102,26.
- mapp. 111 sub. 6 – Via Madonnetta - p. T-1 – cat. F/4 (in corso di definizione).
- mapp. 111 sub. 7 – Via Madonnetta - p. T – cat. F/4 (in corso di definizione).

Si precisa che le unità sub. 6 – 7 derivano dal frazionamento della precedente unità sub. 2.

Parti comuni

Il portico e il vano ingresso al piano terra, individuati dal sub. 4, sono in comune tra le unità sub. 6 e sub. 5 (quest'ultima non oggetto della procedura - v. allegato 6).



Confini

Con riferimento agli allegati 4 - 5, i confini delle unità sono i seguenti.

L'unità sub. 3 confina con area scoperta sub. 961 a nord e con sub. 7 sugli altri lati.

L'unità sub. 6 confina al primo piano con sub. 8 a est. Al piano terra confina a nord-est con sub. 4, a sud con sub. 5, a ovest con sub. 7.

L'unità sub. 7 confina a nord con area scoperta sub. 961, a sud con Via Madonnetta, a ovest con area scoperta mapp. 125, a est con mapp. 4-5-6; confina anche internamente con l'unità sub. 3 a nord, est, ovest.

-DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è costituito da una porzione di una barchessa di "Villa Della Zonca", compendio immobiliare di interesse storico ubicato nel centro del Comune di Arcade, comprendente villa padronale, due barchesse e parco circostante (v. allegato 1).

La barchessa, situata in Via Madonnetta al civico n. 51, è un vetusto fabbricato di origine seicentesca a pianta rettangolare di dimensioni 38 x 10 m, elevato su due piani fuori terra.

L'edificio è realizzato con pareti portanti in laterizio, solaio intermedio in legno e copertura a struttura lignea composta da capriate palladiane, orditura superiore di arcarecci e travetti, sovrastanti tavelle in laterizio e manto in coppi.

Il fronte principale dell'immobile, rivolto verso la villa, presenta un lungo porticato ad archi ribassati formato con colonne in pietra d'Istria, finestre di forma ovale su tutto il piano primo e su parte del piano terra; il fronte opposto, confinante con Via Madonnetta ma privo di accessi, si distingue per la presenza di tre portali tamponati sormontati da timpani.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, con i bordi delle finestre e dei portali in colore ocre, e presentano tutte un esteso degrado.



La barchessa comprende cinque unità immobiliari e una parte comune (v. allegati 5 e 8).

Le unità costituenti il lotto di vendita sono di seguito descritte.

Sub. 3

Il sub. 3, catastalmente censito come autorimessa, individua un locale al piano terra di 39,5 mq utili, altezza 2,59 m, accessibile dal giardino della villa mapp. 961 (escluso dalla procedura esecutiva); l'unità comunica con un vano del sub. 7.

Sub. 6

Il sub. 6 (unità in corso di definizione) individua un ampio locale al primo piano di 263 mq utili, accessibile dal vano ingresso comune al piano terra (sub. 4) tramite una vetusta scala in legno. Le altezze del locale sono di 2,72 m sul perimetro e di 4,58 m al centro. La copertura è realizzata con capriate palladiane, come detto.

Sub. 7

Il sub. 7 (unità in corso di definizione) si estende interamente al piano terra e comprende:

- un vano di 70 mq utili e altezza 2,71 m utilizzato come garage, accessibile dal giardino mapp. 961 e dal porticato comune sub. 4 sopra citati.
- tre vani di complessivi 38,3 mq utili e altezza 2,59 m, tra loro comunicanti, aventi accesso dal giardino della villa mapp. 125 (escluso dalla procedura esecutiva).
- un vano di 14,7 mq utili e altezza 2,59 m, accessibile dall'unità sub. 3.

Le suddette unità si trovano in uno stato di semi-abbandonamento, in pessime condizioni di conservazione e in precarie condizioni statiche.

Le murature evidenziano svariate fessure (sono stati applicati dei tiranti di collegamento tra le pareti nord e sud), degrado di intonaci e tinteggiature, segni di infiltrazioni.



Il solaio intermedio presenta ammaloramenti nelle travature e nel controsoffitto.

In copertura, ammaloramenti si riscontrano soprattutto in corrispondenza degli appoggi delle capriate sulle murature; l'orditura superiore inoltre presenta cedimenti.

I pavimenti, realizzati in cemento al piano terra e in piastrelle in cotto al primo piano, sono molto usurati; i serramenti, in legno, sono in pessime condizioni e in parte mancanti.

Mancano tutti gli impianti.

Riguardo all'accessibilità, si evidenzia che i beni staggiati non dispongono di accessi diretti alla via pubblica, né di una propria area scoperta di pertinenza e sono accessibili solo passando su aree del compendio non oggetto della procedura esecutiva, individuate dai mapp. 22-961-125; in particolare, l'accesso carrabile da Via Madonnetta si trova sul mapp. 22, vicino al fronte est della barchessa (v.allegato 4).

Considerati i vincoli di natura urbanistica gravanti sull'immobile, si ritiene non realizzabile un accesso carrabile sul fronte strada della barchessa, per le modifiche prospettiche che comporterebbe.

1.4 – 1.5 - CONFORMITA' PIGNORAMENTO / DESCRIZIONE CATASTALE

La descrizione dei beni indicata nell'atto di pignoramento è aggiornata.

1.6 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano degli Interventi del Comune di Arcade classifica la zona in cui è ubicato il lotto come "Zona A - centro storico"; la zona è soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche Operative (v. allegato 9).

Il complesso immobiliare di cui fa parte il lotto è soggetto a:

- Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 – art. 142, come indicato all'art. 7 delle N.T.O.
- Vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 – art. 10, come indicato all'art. 8



delle N.T.O..

- Grado di protezione 2 : art. 26 N.T.O. – edifici di valore storico e ambientale di cui si propone la conservazione e per i quali sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- Obbligo di progettazione unitaria (art. 21 delle N.T.O.) con destinazione ricettiva-alberghiera, verde pubblico e parco attrezzato, come indicato nella scheda normativa N. 7 (v. allegato 9).

1.7 – 1.8 - REGOLARITA' URBANISTICA e CATASTALE

Non si riscontrano irregolarità sotto l'aspetto urbanistico.

Le unità costituenti il lotto non evidenziano l'esecuzione di opere recenti ed in base alla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arcade non sono state oggetto di pratiche edilizie.

Nello stato in cui si trovano attualmente, le unità non possono essere dichiarate agibili.

A livello catastale è opportuno aggiornare la situazione delle unità sub. 6-7, attualmente "in corso di definizione"; si prevede un costo di € 1.500,00 incluse spese tecniche.

1.9 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Si propone la formazione di un unico lotto.

Considerato che si tratta di una porzione di un fabbricato che necessita di consistenti interventi e visti i vincoli e le prescrizioni di natura urbanistica sopra citati, non pare conveniente una vendita frazionata in più lotti.

1.10 - DIVISIBILITA'

I beni sono stati pignorati per l'intero della piena proprietà.

1.11 - ATTUALE OCCUPAZIONE

I beni sono nella disponibilità dell'esecutato; dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia



delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione.

1.12 - SERVITU' - VINCOLI

- *Servitù*

Dai documenti esaminati non sono state riscontrate servitù a favore delle unità costituenti il lotto, che sono accessibili solo passando su aree del complesso di "Villa Della Zonca" escluse dalla procedura esecutiva, individuate dai mapp.li 22-961-125.

- *Vincoli*

I beni sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" con provvedimento rep. 4808/2004 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma – C.F. 80441740588, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30/03/2010 ai n.ri 10872/6683.

1.13 - ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono.

1.14 - STIMA DEL LOTTO

Come disposto dal G.E. con provvedimento di data 11/02/2022, si effettua la stima il lotto nell'ipotesi di beni non interclusi e di beni interclusi.

- ***Beni non interclusi***

I beni costituiscono una porzione di un fabbricato appartenente ad un compendio di interesse storico, soggetto a particolari vincoli e prescrizioni di natura urbanistica anche per quanto riguarda la possibile destinazione; non sono pertanto agevolmente comparabili con gli immobili usualmente compravenduti nella zona del Comune di Arcade.

Inoltre, i beni necessitano di consistenti interventi a livello di strutture e impianti, e mancano di spazi scoperti di pertinenza.



Tutto considerato, a parere del sottoscritto si tratta di immobili scarsamente appetibili, anche nell'ipotesi di non interclusione; si ritiene pertanto congrua una valutazione di 200,00 €/mq, riferita alla superficie commerciale del lotto.

Superficie commerciale

	Sup.lorda mq	Coeff.	Sup. commerciale mq
Sub. 3	44	0,5	22,0
Sub. 6	283	1	283,0
Sub. 7	151	0,5	75,5
totale			380,5

La superficie commerciale si arrotonda a 381 mq.

Valutazione:

- 381 mq x 200,00 €/mq	= €	76.200,00
aggiornamento catasto	= €	<u>-1.500,00</u>
Totale	= €	74.700,00

Il valore commerciale del lotto si stima in € 74.700,00.

Come valore di vendita forzata si applica una detrazione del 20%:

Valore di vendita forzata:

€ 74.700 x 80% = € 59.760,00 che si arrotonda a **€ 59.800,00**.

(euro cinquantanovemilaottocento/00).

- Beni interclusi

In questa ipotesi sarà necessaria la costituzione di una servitù di passaggio per l'accesso ai beni, coattiva o mediante accordo con la proprietà confinante.

Si tratta ovviamente di una situazione che riduce ulteriormente l'interesse all'acquisto dei beni, per cui pare congruo computare una detrazione del 30% del valore precedentemente stimato.

Pertanto risulta la seguente valutazione:

- 381 mq x 200,00 €/mq x 70%	= €	53.340,00
------------------------------	-----	-----------



aggiornamento catasto	= €	<u>-1.500,00</u>
Totale	= €	51.840,00

Il valore commerciale del lotto si stima in € 51.840,00.

Come valore di vendita forzata si applica una detrazione del 20%:

Valore di vendita forzata:

€ 51.840 x 80% = € 41.472,00 che si arrotonda a **€ 41.500,00**.

(euro quarantunomilacinquecento/00).

Nel caso non fosse possibile la costituzione di una servitù di passaggio, sarebbe impossibile accedere ai beni e pertanto il valore commerciale degli stessi sarebbe nullo.

In data 14/03/2022 il sottoscritto ha trasmesso al custode, al creditore precedente, al creditore intervenuto e al legale del debitore, una copia della presente relazione; non sono state formulate osservazioni.

Treviso, 08/04/2022

il perito stimatore
Ing. Mario Casagrande

Allegati:

1. Foto aerea della zona.
2. Atto di compravendita.
3. Visura catastale.
4. Estratto di mappa.
5. Elaborato planimetrico catastale (prot. N. TV0029136 del 15/02/2012).
6. Elenco subalterni.
7. Planimetria catastale sub. 3.
8. Pianta stato attuale sub. 3 – 6 – 7 .
9. Estratto Norme Urbanistiche.



10. Documentazione fotografica.
11. Scheda separata per ordinanza di vendita.

