

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA PAOLA TORRESAN

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 57/2019 riunita alla n° 306/2024

*** **

INTEGRAZIONE PERIZIA

*** **

Indice

1. Incarico	2
2. Relazione notarile sostitutiva degli immobili inseriti nella procedura 306/2024. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	2
3. Descrizione degli immobili pignorati a seguito dell'estensione del pignoramento	3
4. Identificazione catastale complessiva degli immobili pignorati con RGE 57/2019 e RGE 306/2024 relativi al lotto 4	4
5. Confini di proprietà del lotto 4	5
6. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione	5
7. Calcolo delle superfici commerciali lotto 4	5
8. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	5
9. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c	6
10. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.	6
11. Valore degli immobili	6

DE NARDI MARCO

Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



12. Allegati

8

*** **

1. Incarico

Il sottoscritto ing. Marco De Nardi con studio in Treviso, vicolo Feltrina C, 8 è stato nominato Esperto Stimatore in data 07/01/2019 nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 57/2019, con riferimento ai beni pignorati da: CentroMarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia – Società Cooperativa per Azioni contro [omissis].

In data 04/12/2021 è stata redatta la prima perizia di stima relativa agli immobili pignorati. Successivamente, in data 11/07/2023, il G.E. ha disposto la riunione delle procedure RGE 57/2019 e 201/2023 a seguito della quale si predisponeva integrazione della perizia originaria.

In data 04/09/2024 veniva disposta la riunione tra la procedura RGE 57/2019 e 306/2024 con la quale si procedeva al pignoramento degli immobili individuati catastalmente al C.T. del Comune di San Biagio di Callalta fg. 52 mapp. 148 e 658, oggetto della presente perizia.

Quest'ultima estensione della procedura esecutiva consente di rivalutare il valore del lotto 4 (come già individuato nella perizia originaria) mentre non variano le considerazioni già espresse relativamente ai lotti 1-2-3. Pertanto il presente elaborato si focalizza solamente sugli aspetti relativi al lotto 4.

2. Relazione notarile sostitutiva degli immobili inseriti nella procedura 306/2024. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Agli atti è allegato il certificato notarile [Allegato 1] a firma del notaio

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Niccolò Tiecco di Perugia del 08/08/2024 redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.C. dal quale si ricavano sia il titolo di provenienza nonché le iscrizioni e trascrizioni di seguito descritte:

- Provenienza immobili censiti al Cat. Terr. del comune di San Biagio di Callalta al Fg. 52 mapp. 148-658: atto di compravendita a rogito del notaio Gustavo Franco di Treviso del 04/07/1968, Repertorio 32608, trascritto a Treviso il 26/07/1968 al n. 11595. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Nell'atto si specifica che la piena proprietà degli immobili pignorati è riferibile interamente all'esecutato. [Allegato 2]. In particolare, il mapp. 658 deriva da frazionamento del mapp. 147 indicato nella compravendita.
- Trascrizione: Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso del 06/08/2024 - Registro Particolare 21956 Registro Generale 30152, rep. 5286 del 08/07/2024 [Allegato 3].

Da una visura effettuata in data 24/10/2024 si è riscontrato che non sono presenti ulteriori atti successivi alla data del certificato notarile [Allegato 4].

3. Descrizione degli immobili pignorati a seguito dell'estensione del pignoramento

La perizia iniziale aveva evidenziato la necessità di estendere il pignoramento ai terreni ora pignorati in quanto, a seguito della procedura originaria, si creavano lotti interclusi con conseguente difficile commerciabilità.

Con l'aggiunta dei due terreni agricoli ora pignorati viene interamente risolto il problema. Le aree pignorate sono descritte graficamente

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



nell'allegato 5.

4. Identificazione catastale complessiva degli immobili pignorati con RGE 57/2019 e RGE 306/2024 relativi al lotto 4

Alla data del 24/10/2024, a seguito delle modifiche catastali, gli immobili erano così individuati al Catasto Urbano, Comune di San Biagio di Callalta:

- 1) Foglio 52, mapp. 658, seminativo arborato, classe 1, superf. 9624 mq, reddito dominicale € 84,50, reddito agrario € 47,22
- 2) Foglio 52, mapp. 148, seminativo, classe 2, superf. 1067 mq, reddito dominicale € 9,04, reddito agrario € 4,96
- 3) Foglio 52, mapp. 29, seminativo arborato, classe 2, superf. 8572 mq, reddito dominicale € 68,24, reddito agrario € 42,06
- 4) Foglio 52, mapp. 55, seminativo, classe 2, superf. 9868 mq, reddito dominicale € 83,63, reddito agrario € 45,87
- 5) Foglio 52, mapp. 138, seminativo, classe 4, superf. 1025 mq, reddito dominicale € 4,74, reddito agrario € 2,91
- 6) Foglio 52, mapp. 141, seminativo, classe 2, superf. 779 mq, reddito dominicale € 6,40, reddito agrario € 3,62
- 7) Foglio 52, mapp. 144, seminativo, classe 4, superf. 694 mq, reddito dominicale € 3,21, reddito agrario € 1,97
- 8) Foglio 52, mapp. 662, seminativo, classe 2, superf. 5866 mq, reddito dominicale € 54,53, reddito agrario € 27,27

Si allegano le visure dei mapp. 148 e 658 [Allegato 6A] e l'estratto di mappa [Allegato 6B] Le visure relative alle altre particelle sono già depositate a margine della procedura principale.

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



I dati attuali al Catasto Terreni identificano gli immobili e ne consentono l'univoca individuazione. Le altre visure sono già contenute nella perizia originaria.

5. Confini di proprietà del lotto 4

Relativamente ai terreni posti sulla sponda destra del fiume Musestre, tutti situati sul Fg. 52 del comune di San Biagio di Callalta e confinano ad ovest con i mapp. 660, 499, 507 e 227, ad est con il fiume Musestre, a sud confina con il mapp. 776 e 659 del fg. 52, a nord con i mappali 136, 139, 146, 244, 245, 412 e 246. All'interno del lotto è presente il mapp. 140 di proprietà demaniale, residuo del vecchio alveo fluviale ed il mappale 148.

6. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione

Il sottoscritto CTU ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate se fossero presenti contratti attivi di locazione o comodato registrati opponibili alla procedura. La verifica ha dato esito negativo [Allegato 7].

7. Calcolo delle superfici commerciali lotto 4

Il calcolo della superficie commerciale dei terreni agricoli individuati al lotto 4, come esteso dalla seguente perizia, è stato eseguito mediante sommatoria dei dati catastali:

Terreni agricoli riva destra Musestre (sommatoria Fg. 52): 37.495 mq.

8. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il vigente piano urbanistico comunale è il PI del 30 novembre 2018.

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Le aree in esame sono identificate dallo strumento urbanistico comunale come ZTO Zona agricola integra per i terreni [Allegato 8].

Gli immobili sono pertanto costruiti in conformità alla destinazione di piano urbanistico.

9. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c

Non sono presenti vincoli alberghieri, monumentali, di inalienabilità o indivisibilità.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Negli atti reperiti non sono presenti servitù attive e passive.

10. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.

Non sono presenti vincoli di carattere condominiale.

11. Valore degli immobili

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà,

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili per categoria.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale, comunque ricomprendendo l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi.

Al fine, però, di determinare il valore 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 del particolare periodo di stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitata, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene di procedere alla seguente valutazione:

LOTTO NR. 4: TERRENI AGRICOLI DEL FG. 52

con **valore commerciale dei beni stimati pari ad Euro 300.000 (TRECENTOMILA).**

Il valore è stato ricavato nel seguente modo:

Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Terreni agricoli;

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



- Superficie (commerciale): 37.495 mq;

Valore medio di vendita dei terreni della categoria analizzata: € 8 / mq

Superficie commerciale mq 37.495 x € 8 / mq = € 299.960 arrotondato ad euro 300.000.

Al fine di determinare il valore finale inteso come prezzo al quale l'immobile potrà essere posto a base d'asta, considerando che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, si applica un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Pertanto il valore di vendita è calcolato come segue: 300.000 x 0,80 = 240.000 euro.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **Euro 240.000 (DUECENTOQUARANTAMILA)**.

12. Allegati

- 1) Allegato 1: Relazione notarile RGE 306/2024
- 2) Allegato 2: Atto di provenienza immobili RGE 306/2024
- 3) Allegato 3: Atto di pignoramento RGE 306/2024
- 4) Allegato 4: Ispezione ipotecaria immobili RGE 306/2024
- 5) Allegato 5: Ortofoto
- 6) Allegato 6A: Visura catasto terreni
- 7) Allegato 6B: Estratto di mappa catastale
- 8) Allegato 7: Verifica contratti Agenzia Entrate
- 9) Allegato 8: Estratto Piano Interventi
- 10) Allegato 9: Documentazione fotografica
- 11) Allegato 10: Scheda sintetica riassuntiva

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



*** **

Treviso, li 24 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore

ing. Marco De Nardi

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu

Pag. 9 di 9

