

TRIBUNALE DI TREVISO
G.E.: dott.sa Paola TORRESAN

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 388/2021 - Udienza del 10.05.2023

promossa da
MAUI SPV s.r.l. a mezzo della BAYVIEW ITALIA 106 s.p.a.

[REDACTED]

contro
ESECUTATO

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

Cordignano, 28 aprile 2023

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



Sommarario

PREMESSA	4
FORMAZIONE DEI LOTTI	5
1 - LOTTO 1	7
1.1 Descrizione sintetica degli immobili	7
1.2 Ubicazione	7
1.3 Identificativi e consistenza catastale.....	7
1.4 Confini	7
1.5 Provenienza ed attuale intestazione.....	7
1.6 Vincoli e servitù	9
1.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami.....	10
1.8 Descrizione tipologica del bene	12
1.9 Destinazione urbanistica	14
1.10 Conformità edilizia.....	15
1.11 Conformità catastale	18
1.12 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione	18
1.13 Criterio di stima e valore commerciale	19
1.14 Valore di vendita forzata	20
2 - LOTTO 2.....	21
2.1 Descrizione sintetica degli immobili	21
2.2 Ubicazione	21
2.3 Identificativi e consistenza catastale.....	21
2.4 Confini	21
2.5 Provenienza ed attuale intestazione.....	22
2.6 Vincoli e servitù	23
2.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami.....	24
2.8 Descrizione tipologica del bene	26
2.9 Destinazione urbanistica	28



2.10 Conformità edilizia.....	28
2.11 Conformità catastale	30
2.12 Disponibilità dell’immobile – contratti di locazione	30
2.13 Criterio di stima e valore commerciale	31
2.14 Valore di vendita forzata	32
3- LOTTO 3.....	33
3.1 Descrizione sintetica degli immobili	33
3.2 Ubicazione	33
3.3 Identificativi e consistenza catastale.....	33
3.4 Confini	33
3.5 Provenienza ed attuale intestazione.....	33
3.6 Vincoli e servitù	34
3.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami.....	34
3.8 Descrizione tipologica del bene	36
3.9 Destinazione urbanistica	36
3.10 Conformità catastale	37
3.11 Disponibilità dell’immobile – contratti di locazione	37
3.12 Criterio di stima e valore commerciale	38
3.13 Valore di vendita forzata	39
CONCLUSIONI.....	39



PREMESSA

Con ordinanza del signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Paola Torresan, datata 18.07.2022, il sottoscritto 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 20.07.2022 depositava in Cancelleria, con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento.

La dott.ssa Torresan 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 richiedeva telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali, gli attuali *estratti di mappa*, le *visure catastali* nonché le *planimetrie catastali*.

L'esperto del Giudice proseguiva le sue indagini assumendo informazioni presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di San Vendemiano, per reperire tutta la documentazione urbanistica e il certificato di destinazione urbanistica relativo i terreni.

Ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, sezione di Conegliano, la sussistenza di eventuali contratti d'affitto e/o comodato d'uso e richiesto all'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso, copia del contratto di provenienza degli immobili oggetto di perizia estimativa.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 25.10.2022 e 08.11.2022, preventivamente concordati con il custode designato, sono state verificate le caratteristiche degli immobili e riprese alcune immagini fotografiche per documentare le peculiarità dei beni oggetto di stima.

dott. ing. Fabio 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



In data 22.11.2022 lo scrivente depositava telematicamente una relazione preliminare in cui venivano descritte le problematiche rilevate, nel corso dei suddetti sopralluoghi, in uno degli immobili pignorati (Lotto 1). L'Ill.mo Giudice fissava l'udienza del 25.01.2023 per la comparizione delle parti e del ctu, nel corso della quale il Giudice assegnava al creditore precedente termine per dedurre in ordine alla rinuncia agli atti relativa a detto bene, rinviando l'udienza al 10.05.2023. Il creditore, entro il termine previsto, comunicava la necessità di procedere con la redazione della relazione di stima integrale.

Successivamente, alla luce di quanto appreso all'udienza del 25.01.2023, in data 13.03.2023 è stato eseguito, congiuntamente al custode giudiziario, ulteriore sopralluogo all'immobile del Lotto 2, al fine di verificarne lo stato post liberazione dell'occupante.

Tutti i documenti raccolti e le fotografie, reputati di particolare interesse al quale verrà fatto riferimento nel proseguo della relazione, sono stati fascicolati in calce all'elaborato peritale.

* * * * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 – **Abitazione unifamiliare** avente due piani fuori terra e scoperto pertinenziale, ubicata in comune di San Vendemiano (TV) in via Tagliamento n. 58.

Sez. B, Fg. 1, M.N. 676, sub. 1-2 graffiati

Quota di proprietà eseguita 1/1

LOTTO 2 – **Abitazione unifamiliare** avente un piano fuori terra ed uno seminterrato, con scoperto pertinenziale, ubicata in comune di San Vendemiano (TV) in via Tagliamento n. 60.

Sez. B, Fg. 1, M.N. 712, sub. 3-4

Quota di proprietà eseguita 1/1

dott. ing. Fabio 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

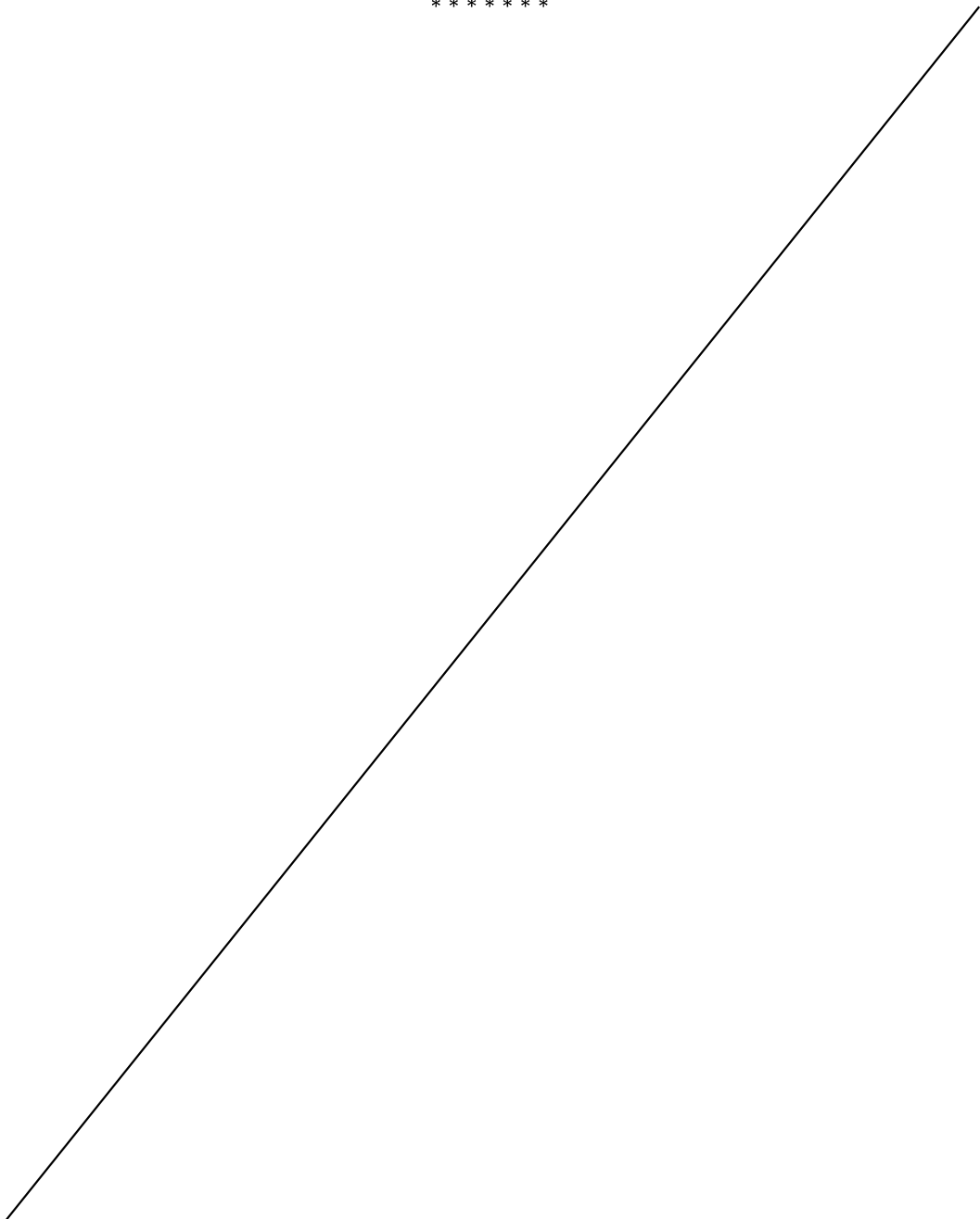


LOTTO 3 – **Terreno agricolo** della superficie catastale di mq. 5.367, ubicato in comune di San Vendemiano (TV) in via Palù.

Fg. 18, M.N. 148-151

Quota di proprietà eseguita 1/1

* * * * *



dott. ing. Fabio 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



3- LOTTO 3**3.1 Descrizione sintetica degli immobili**

Terreno agricolo della superficie catastale di mq. 5.367.

Quota di proprietà eseguita 1/1

* * * * *

3.2 Ubicazione

Comune di San Vendemiano (TV), via Palù.

* * * * *

3.3 Identificativi e consistenza catastale**Comune di SAN VENDEMIANO - CATASTO DEI TERRENI**

(Estratto di mappa DOCUMENTO "1" – Visura catastale DOCUMENTO "2")

Fg. 18 M.N. 148	seminativo cl.2	mq. 1.700	RD. € 13,61	RA € 7,46
Fg. 18 M.N. 151	seminativo cl.2	mq. 3.667	RD. € 29,35	RA € 16,10

Intestazione catastale

Esecutato - proprietà per 1/1

* * * * *

3.4 Confini

I mappali 148 e 151 confinano a nord con i M.N. 247-248-249, ad est con i M.N. 322-229-235, a sud con il M.N. 4, ad ovest con il M.N. 150-147.

* * * * *

3.5 Provenienza ed attuale intestazione

Gli immobili oggetto del procedimento esecutivo sono pervenuti all'esecutato in forza dei seguenti titoli:

- atto di divisione del dottor Gino Aggio, notaio in Conegliano, rep.189481 stipulato in data 08.07.1992, registrato all'Agenzia delle Entrate di Conegliano il 27.07.1992 al n.1077, serie IV e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 03.08.1992, al n. 21890 di R.G. e n.16489 di R.P. (DOCUMENTO "3");

dott. ing. Fabio 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



- successione legale di [REDACTED] giusta denuncia del 12.05.1992 num. 93 vol. 384 trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 04.05.1993 ai n.11235 di R.G. e n.8441 di R.P. e relativa accettazione tacita di eredità del notaio Salvatore Costantino del 08.10.2014 repertorio 15886/5253, trascritta in data 21.10.2014 ai nn. 28034/20630.

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario dell'unità immobiliare, corrisponde a quanto indicato anche in visura catastale.

* * * * *

3.6 Vincoli e servitù

L'atto di divisione a rogito del notaio Gino Aggio del 08.07.1992, richiamato al precedente punto, non cita alcuna particolare servitù, se non la generica formula di rito *"gli immobili vengono assegnati ed accettati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, con ogni aderenza e pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive, apparenti o meno..."*.

Sui terreni in esame è stato costituito il vincolo ai fini non edificatori (ai sensi L.R.11 del 23.04.2004, ex art 8 L.R. 24/85) trascritto presso la Conservatoria di Treviso il 23.03.2011 ai nn. 9827/6370, scrittura privata con sottoscrizione autentica del notaio Giuseppe Ferretto del 21.02.2011 rep. 115770/38062.

Lo scrivente sottolinea, inoltre, che non è stato possibile verificare l'eventuale esistenza di servitù apparenti e non apparenti, eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

* * * * *

3.7 Sussistenza iscrizioni, trascrizioni o altri gravami

Unitamente ed allegato all'atto di pignoramento immobiliare, è stato prodotto il Certificato Notarile redatto dalla dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, che certifica le iscrizioni e trascrizioni fino alla data del 05.10.2021.

TRASCRIZIONI

dott. ing. Fabio 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



DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
04.05.1993	11235	8441	Successione legale di [REDACTED] del 12.05.1992 num. 93 vol. 384	/	Fig. 18 MN. 148-151		
					/	/	/
03.08.1992	21890	16489	Atto di divisione del notaio G. Aggio del 08.07.1992 rep. 189481	/	Fig. 18 MN. 148-151		
					/	/	/
21.10.2014	28034	20630	Accettazione tacita di eredità del [REDACTED] del notaio S. Costantino del 08.10.2014 rep. 15886/5253	/	Fig. 18 MN. 148-151		
					/	/	/
23.03.2011	9827	6370	Costituzione di vincolo del notaio G. Ferretto del 21.02.2011 rep. 115770	/	Fig. 18 MN. 148-151		
					/	/	/
05.10.2021	40054	27679	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 19.08.2021 rep. 4470	Banca nazionale del lavoro spa con sede a Roma c.f. 09339391006	Fig. 18 MN. 148-151 Sez. B Fig. 1 MN 676 sub 1-2 Sez. B Fig. 1 MN 712 sub 3-4		
					Proprietà	1/1	/

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
04.11.2009	40919	9341	Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio G. Ferretto rep. 112178 del 28.10.2009	Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma c.f. 09339391006	€ 410.000,00	€ 205.000,00
21.01.2011	2406	432	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del notaio G. Ferretto rep. 115372 del 24.12.2010	Nordest Banca spa con sede in Udine c.f. 02260260308	€ 390.600,00	€ 195.300,00

L'esperto stimatore ha acquisito visure ipocatastali per il periodo che intercorre tra il 05.10.2021, data riferita al certificato ipotecario, e il 22.03.2023. Dalla ricerca, non

dott. ing. Fabio 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



sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli; anche presso l'Ufficio Provinciale di Treviso-Servizi Catastali, gli immobili risultano invariati.

* * * * *

3.8 Descrizione tipologica del bene

Trattasi di un terreno agricolo della superficie catastale di mq. 5367, che presenta forma triangolare e conformazione pianeggiante (foto aerea DOCUMENTO "4") e (Foto 1-2). E' attualmente coltivato a seminativo da terzi soggetti in forza di un contratto di locazione agraria (vedasi seguente capitolo 3.11).

Il terreno è situato a sud dell'autostrada A28 Conegliano-Portogruaro e confina a nord con un canale, ad est con un piccolo fosso e recinzione di delimitazione con l'impianto di depurazione comunale, mentre a sud e a ovest con altri terreni.

Il lotto non presenta diretto accesso dalla pubblica via; l'accesso avviene mediante la strada inghiaia via Palù (che può essere imboccata dopo il cavalcavia di via Palù, oppure dalla via Cadore Mare) e, per l'ultimo tratto, per mezzo della capezzagna, ricadente su proprietà terzi, indicativamente ad ovest dei M.N. 5-3 e a sud dei M.N. 7-149-150 del medesimo foglio (Foto 3-4).

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.

* * * * *

3.9 Destinazione urbanistica

L'area, secondo il vigente Piano Interventi del comune di San Vendemiano ricade in Zona E - zone destinate alla funzione agricola produttiva (art. 56 delle N.T.O.), in aree nucleo (core area) (art. 39 N.T.O.), in area di tutela corsi d'acqua L.R.11/2004 art 41 (art. 14 N.T.O.), in area di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 Dlgs 42/2004 (art. 10 N.T.O.), in area assoggettata a Rete natura 2000 (art. 15 N.T.O.), interessata da Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904 (art. 13 N.T.O.) e da percorsi

dott. ing. Fabio 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



ciclo/pedonali e itinerari ambientali (art. 69 N.T.O.) nonché in fascia di rispetto dell'impianto di depurazione L.319/1976 – DGR 3733/1992 (art. 17 N.T.O.) (vedasi Certificato Destinazione Urbanistica DOCUMENTO "5").

* * * * *

3.10 Conformità catastale

La coltura esposta in visura corrisponde a quanto accertato nel corso del sopralluogo. Si rileva che l'indagine è avvenuta "a vista" e che non è stata eseguita la verifica dei confini catastali.

* * * * *

3.11 Disponibilità dell'immobile – contratti di locazione

Da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano (comunicazione in data 18.10.2022) è stato reperito un contratto di affitto di fondo rustico, registrato presso l'ufficio territoriale di Conegliano al n. 660 serie 3T in data 12.02.2018, stipulato il 05.02.2018, per una durata di anni 20 con scadenza al 10.11.2037 e per un corrispettivo annuo di euro 400,00 (DOCUMENTO "6"). Lo scrivente ritiene che trattasi di un importo non congruo e stima il più consono corrispettivo annuo in massimi € 200,00.

Si evidenzia che nelle premesse del suddetto contratto, è stato specificato che lo stesso veniva stipulato *"in deroga alle norme della Legge 203/82 e ciò con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni Professionali Agricole alle quali le parti stesse aderiscono, ai sensi dell'art. 45 L. 203/82"*. All'art. 7 viene poi riportato: *"Il presente contratto viene sottoscritto ed accettato in tutte le sue parti senza l'assistenza di Rappresentanti sindacali, in quanto non sono stati conclusi accordi che favoriscano una delle due parti in contrasto con le previsioni e le norme agrarie, avendo le parti trovato nell'accordo come stipulato un adeguato equilibrio economico"*. Il contratto depositato risulta firmato solamente dalle parti e non dai sindacati.

dott. ing. Fabio 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



Considerata la particolarità delle clausole indicate in atto, lo scrivente demanda all'Ill.mo Giudice ogni valutazione in merito alla validità o meno dello stesso.

* * * * *

3.12 Criterio di stima e valore commerciale

La valutazione dell'immobile 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 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 terreni attualmente in vendita presso agenzie immobiliari 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.

Alla luce dei criteri e valutazioni summenzionate lo scrivente quantifica il valore unitario in € 10,00€/mq.

dott. ing. Fabio 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



Comune di San Vendemiano via Palù**Foglio 18 - M.N.148-151**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMMERCIALE
Terreno agricolo	mq. 5.367,00	€/mq. 10,00	€ 53.670,00

(diconsi Euro cinquantatremilaseicentosettanta/00)

* * * * *

3.13 Valore di vendita forzata

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, considerato che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, **il valore immobiliare per la vendita forzata viene dallo scrivente quantificato in arrotondati Euro 48.000,00** (diconsi Euro quarantottomila/00).

* * * * *

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.

Il perito ha inoltrato copia dell'elaborato peritale al creditore procedente Maui SPV SRL a mezzo della BAYVIEW ITALIA 106 spa rappresentata dagli [REDACTED] [REDACTED] all'esecutato rappresentato dall'avv. [REDACTED] all'Aste 33 in qualità di custode giudiziario; 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 che

dott. ing. Fabio 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 compone della relazione peritale, con allegato il fascicolo dei documenti e fotografie.

* * * * *

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, 28 aprile 2023

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

dott. ing. Fabio 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

