TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 747/2013 R.G.E.

promossa da: [redacted]

Nota: *Gli immobili oggetto della presente procedura sono anche compresi nel compendio di cui all'**Es. Imm. n. 260/14 promossa da** [redacted] Con provvedimento del G.E. Dott. A. Fabbro in data 25/05/2017 al procedimento in oggetto è stato riunito lo "stralcio dal fascicolo n. 260/14".*

G.E.: *Dott.ssa Francesca Vortali*

Esperto: *Ing. Simone Russo*

Intervenuti: - [redacted]

- [redacted]

****

Il sottoscritto **Ing. SIMONE RUSSO**, professionista con studio in Treviso via Stangade n. 31, in data 03.07.2017 è stato nominato dal Sig. **G.E. FRANCESCA VORTALI** quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe. In data 06.10.2017, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha quindi avuto assegnati i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

PREMESSA

Ritirato il fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e

verificata la documentazione agli atti, il sottoscritto ha contattato il Custode Giudiziario IVG di Treviso nella persona del sig. Stefano Pellizzato al fine di concordare il primo accesso ai luoghi oggetto di stima, poi avvenuto in data 28.12.2017 con la presenza dell'esecutato.

Il sottoscritto ha quindi assunto le necessarie informazioni per l'espletamento dell'incarico presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e il Comune di Zero Branco (Ufficio Edilizia privata e Ufficio Urbanistica) e, a conclusione degli accertamenti, così espone.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Sulla base delle informazioni acquisite e consideratane l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e la piena autonomia di godimento, i beni oggetto di esecuzione presentano carattere di indivisibilità e costituiscono un **Lotto Unico**, così individuato:

Descrizione tipologica: Terreno edificabile in zona destinata ad impianti produttivi di beni e servizi.

Ubicazione: Zero Branco (TV), via Monteagudo.

Vincoli contrattuali: nessuno.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 1), risulta che i beni oggetto della presente relazione di stima, siti nel Comune di **Zero Branco (Codice M171)** della Provincia di Treviso, sono così identificati al **Catasto Terreni**:

a) **Foglio** 11 **Particella** 828 **Superficie** ha are ca 0 08 08

Qualità Semin Arbor classe 2 **R.D.** 6,59 **R.A.** 3,76

Confini da Nord in senso orario: stesso foglio particelle n. 841, 843, 829, 827.

Dati derivanti da: Frazionamento del 18.07.2007 protocollo n. TV0333563 in atti dal 18.07.2007.

b) **Foglio** 11 **Particella** 841 **Superficie** ha are ca 0 00 85

Qualità Semin Arbor **classe** 1 **R.D.** 0,91 **R.A.** 0,44

Confini da Nord in senso orario: stesso foglio particelle n. 861, 843, 828, 891.

Dati derivanti da: Frazionamento del 29.08.2007 protocollo n. TV0373806 in atti dal 29.08.2007.

c) **Foglio** 11 **Particella** 843 **Superficie** ha are ca 0 18 42

Qualità Semin Arbor **classe** 2 **R.D.** 16,17 **R.A.** 8,56

Confini da Nord in senso orario: stesso foglio particelle n. 861, 341, 342, 823, 828, 841.

Dati derivanti da: Frazionamento del 29.08.2007 protocollo n. TV0373806 in atti dal 29.08.2007.

2) TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità dei beni in capo al debitore è pervenuta in forza dei seguenti atti (v. allegato 2).

Per le particelle identificate con i n.ri 828 e 843:

Atto di compravendita in data 8 marzo 2000, rep. n° 57468 Notaio Francesco Giopato in Treviso, ivi registrato in data 20 marzo 2000 al n° 2048-V e trascritto a Padova in data 08.04.1993 ai n.ri 8989 R.G./6716 R.P.; si osserva che oggetto della compravendita sono, con altre, le particelle catastalmente identificate al Comune di Zero Branco foglio 11 con il numero 5, dalla quale deriva per successivo frazionamento la particella n. 828, e con il numero 392, dalla quale deriva per successivi frazionamenti la particella n. 843.

Per la particella identificata con il n. 841:

Atto di compravendita in data 18 luglio 2007, rep. n° 74144 Notaio Francesco Giopato in Treviso, ivi registrato in data 26 luglio 2007 al n° 14263/1T e trascritto a Padova in data 30.07.2007 ai n.ri 42311 R.G./22111 R.P.; si osserva che oggetto della compravendita è, con altre, la particella catastalmente identificata al Comune di Zero Branco foglio 11 con il numero 817, dalla quale deriva per successivo frazionamento la particella n. 841.

3) VINCOLI E SERVITU'

Nei titoli di provenienza viene richiamata la servitù di passaggio di cui all'Atto in data 30.10.92 rep. n. 39041 Notaio Francesco Giopato di Treviso, "a favore del terreno compravenduto lungo il confine est della residua proprietà dei venditori".

4) VINCOLI CONTRATTUALI

Non sono emersi contratti registrati.

5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti sono depositate due relazioni notarili redatte dal Notaio Omero Araldi di Mantova: una è relativa alle particelle n. 828 e n. 843, l'altra è relativa alla particella n. 841; in entrambe le relazioni i repertori delle iscrizioni e delle trascrizioni sono aggiornati alla data del 07.02.2014.

Alla verifica del 19.02.2018 è emersa un'ulteriore trascrizione (v. nota in allegato 3) e, pertanto, le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esecuzione sono le seguenti.

TRASCRIZIONI

- **Atto giudiziario del 07.10.2013** rep. 5142 Tribunale di Treviso –

  Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Padova il 13.12.2013 R.G. 37652 R.P. 25965

A favore: [redacted]

[redacted]

Beni colpiti: Lotto Unico per l'intero del diritto di proprietà.

- **Atto giudiziario del 17.04.2014** rep. 3329 Tribunale di Treviso – Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Padova il 26.05.2014 R.G. 15592 R.P. 11346

A favore: [redacted]

Beni colpiti: Con altri, Lotto Unico per l'intero del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

- **Atto notarile pubblico del 27.12.2010** rep. 75391 Notaio Paolo Talice di Treviso: Ipoteca volontaria a garanzia di altra obbligazione.

Iscritta a Padova il 30.12.2010 R.G. 50920 R.P. 11835

Capitale € 235.167,91 Totale € 260.000,00

A favore: [redacted]

Beni colpiti: Con altri, Lotto Unico per l'intero del diritto di proprietà.

- **Ipoteca giudiziale del 16.02.2012** rep. 571 Tribunale di Padova: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Iscritta a Padova il 21.03.2012 R.G. 9979 R.P. 1327

Capitale € 192.539,08 Totale € 220.000,00

A favore: [redacted]

Beni colpiti: Con altri, Lotto Unico per l'intero del diritto di proprietà.

6) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zero Branco e dai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Zero Branco è composto da:

- Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) approvato con la Conferenza Servizi del 12.10.2010 e ratificato con Deliberazione di Giunta della Provincia di Treviso n. 313 in data 03.11.2010;
- Piano degli Interventi variante n. 3 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 24.10.2017 ed esecutiva dal 08.11.2017.

L'area interessata della presente relazione è definita "di urbanizzazione consolidata - attività economiche non compatibili con la residenza", come individuata nell'elaborato 4 "Carta delle trasformabilità". In particolare, l'area ricade in Zona Territoriale Omogenea "D – Zone per insediamenti produttivi" art. 49 delle N.T.O.

In allegato 4 si riportano il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 12.12.2017, estratti cartografici del P.A.T. e del P.I. vigente ed estratto delle N.T.O.

6.2 – PRATICHE EDILIZIE

I terreni di cui al Lotto Unico risultano gravati, con altri, di Convenzione edilizia ai sensi dell'art. 19 della L.R 23.04.2004 n. 11, rep. n. 73532 Notaio Francesco Giopato di Treviso in data 19.04.2017, trascritta a Padova il 12.05.2007 ai n.ri 24540/13452, a favore del Comune di Zero Branco.

La suddetta Convenzione è stata stipulata per la realizzazione del Piano di Lottizzazione ad uso produttivo in esecuzione del relativo piano approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 del 13.03.2007. Allo stato attuale, le opere previste nell'ambito del PdL ed autorizzate con "Permesso di costruire n. 06/00047 del 12.06.2007" risultano ultimate e collaudate, così come attestato dal

Certificato di Collaudo redatto dall'Ing. Lorenzo Simionato.

Con Atto notarile pubblico del 11.06.2014 rep. 83416 Notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Padova il 17.06.2014 ai n.ri 83416/48458, in esecuzione a quanto previsto nella Convenzione di Lottizzazione il Comune di Zero Branco ha acquisito a titolo gratuito le aree e le relative opere di urbanizzazione ivi descritte.

In allegato 5 si riportano il Permesso di Costruire, la Convenzione di Lottizzazione, il Certificato di Collaudo, e la Nota di trascrizione relativa alla cessione delle aree al Comune.

6.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (v. allegato 6, document. fotografica).

Trattasi di terreno piano edificabile di forma rettangolare avente una superficie complessiva di mq 2.735 e agevolmente accessibile da via Monteagudo. La finitura superficiale è costituita da un misto di sabbia e terra con scarti di lavorazione macinati. Sul fronte principale, posto a Ovest lungo via Monteagudo, è delimitato da una recinzione provvisoria con accesso per i mezzi di cantiere; a Nord è presente una recinzione realizzata in parte con rete elettrosaldata posata su cordolo in calcestruzzo ed in parte con un muro di calcestruzzo avente altezza di circa 1 m; ad Est è parzialmente delimitato da recinzione realizzata con rete elettrosaldata posata su cordolo in calcestruzzo; a Sud non è recintato.

Al momento del sopralluogo l'area risultava parzialmente occupata da attrezzature di cantiere e da materiale secco di risulta derivante da demolizioni edili. Per liberare l'area e smaltire il materiale secco con trasporto in discarica, si stima forfettariamente un costo complessivo di **€ 7.500,00**.

8) STIMA DEL LOTTO

Per la stima del più probabile valore di mercato del Lotto in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare una stima sintetica determinando un valore medio di riferimento, una superficie commerciale edificabile, un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita ed all'andamento del mercato, eventuali detrazioni.

Valore medio di riferimento

Il valore di un terreno edificabile è direttamente legato alla possibilità di edificazione consentita ed è correlato alla relazione temporale domanda-offerta; nel caso specifico non è possibile utilizzare dati storici reperiti nel mercato in quanto risulta difficile riconoscere l'analogia economica dei terreni da comparare a causa della diversa suscettibilità edificatoria e da altri elementi che influenzano il valore di mercato del lotto edificabile. Pertanto, per determinare il valore medio di riferimento si ritiene di applicare il procedimento sintetico per "incidenza percentuale", stimando il valore del suolo edificatorio come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio su di esso realizzato. L'incidenza dell'area "i.a." è quindi il rapporto tra il valore dell'area edificabile (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell'esistente (area edificabile e fabbricato presente).

Per determinare il valore globale dell'esistente, si fa riferimento ai dati dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) ed ai valori forniti da operatori del settore (agenzie immobiliari) con riferimento alle possibili destinazioni d'uso consentite.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua nel Comune di Zero Branco una "fascia extraurbana / zona agricola, case sparse, zona industriale" ove è ubicato il Lotto della presente relazione e, relativamente al primo semestre 2017 (ultimo dato disponibile), riporta le seguenti quotazioni:

- Capannoni - Laboratori: stato conservativo "Ottimo"; Valore di mercato: minimo 270,00 €/mq – massimo 340 €/mq;
- Magazzini: stato conservativo "Ottimo"; Valore di mercato: minimo 230,00 €/mq – massimo 285 €/mq;
- Uffici: stato conservativo "Ottimo"; Valore di mercato: minimo 650,00 €/mq – massimo 790 €/mq.

Dalle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate sulle potenziali caratteristiche del Lotto in questione (superficie del lotto, superficie coperta realizzabile, accessibilità, tipicità, appetibilità, destinazione d'uso), risulta che l'offerta per immobili in vendita con destinazione d'uso compatibile presenta valori medi pari a circa 390,00 €/mq.

Per determinare il valore di incidenza dell'area si fa riferimento ai dati forniti dal "Consulente Immobiliare"; per la provincia di Treviso e per la tipologia in esame, si estrapola il valore di incidenza pari al 24%.

In conclusione, il valore medio di riferimento per l'area è assunto pari a:

€/mq 390,00 x 24% = €/mq 93,60.

Superfici commerciali

Considerate le norme di edificazione previste nella "zona D" (superficie coperta realizzabile, distanze da strade e confini, altezza massima del fabbricato) e, in particolare, i parametri previsti dalla Convenzione del Piano di Lottizzazione, si ipotizza di poter realizzare una superfice coperta pari al 50% della superficie del Lotto (mq 2.735 x 50% = mq 1.367,50), fatta comunque salva ogni diversa determinazione derivante da un accurato studio progettuale.

Deprezzamenti

Nel caso di vendita forzata, si applica un deprezzamento, espresso in termini

percentuali, generalmente compreso tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 40% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), motivato da:

- "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull'immobile;
- "condizioni di offerta del mercato" in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore.

Nel caso specifico si individua un **deprezzamento pari al 30%.**

Detrazioni

Si portano in detrazione le spese per liberare l'area dalle attrezzature di cantiere e dai materiali di risulta presenti al momento del sopralluogo, quantificate forfettariamente in **€ 7.500,00**.

Valore di stima

Per quanto sopra, il **valore di stima** del Lotto è così determinato:

Per l'intero, senza deprezzamenti/detrazioni:

Terreno mq	2.735,00x50% =	mq 1.367,50	x €/mq	93,60	= €	127.998,00
		deprezzamento del 30%			- €	38.399,40
		Valore complessivo con deprezzamento			= €	89.598,60

A detrarre spese per pulizia area	- €	7.500,00
Valore con deprezzamento e detrazioni	= €	82.098,60
Arrotondato a	**€**	**82.000,00**

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO,** per la quota di 1/1 della proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in **€ 82.000,00.**

(Euro ottantaduemila/00).

****

NOTE E OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI RELAZIONE

L'Avv. Ticozzi ha inviato una mail chiedendo per conto del creditore [redacted] "*... di precisare in prima pagina dell'elaborato peritale la sua costituzione quale creditore, all'esito della riunione dello stralcio dalla procedura esecutiva 260/2014*". Il sottoscritto integra la bozza con quanto richiesto.

L'Avv. Vianello ha inviato una mail chiedendo la revisione dell'elaborato (v. allegato 7) sulla base delle "*osservazioni redatte dal* [redacted] *per conto dell'esecutato" e di "due perizie dello stesso bene eseguite in tempi diversi da periti diversi citate a pagina 3 delle osservazioni stesse (file denominati perizia 1 e perizia 2)*". Il sottoscritto integra l'allegato 5 con la Convenzione ed il Collaudo della Lottizzazione e risponde in allegato 8 alle "*Eccezioni e Contestazioni*" esposte dal [redacted]

****

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Documentazione catastale

Allegato 2 - Titoli di provenienza

Allegato 3 - Formalità pregiudizievoli

Allegato 4 - Documentazione urbanistica

Allegato 5 - Documentazione lottizzazione

Allegato 6 - Documentazione fotografica

Allegato 7 - Osservazioni alla bozza di relazione

Allegato 8 - Risposta alle osservazioni pervenute

Treviso, 16 marzo 2018

L'Esperto Stimatore

Ing. Simone Russo

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

Vis. tel.(0.90 euro)

10-OTT-2017 12:25:5
Prot. n. T183172/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: ZERO BRANCO
Foglio: 11

1 Particella: 828