

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 355/2019

G.E. DOTT.ssa TORRESAN PAOLA

promossa da

- CREDITORE -

(in proprio e quale mandataria di [REDACTED])

rappresentata e difesa [REDACTED]

- CREDITORE INTERVENUTO -

rappresentata dal [REDACTED]

- CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO -

contro

- ESECUTATO -

N. 1 ESECUTATO (per nominativo e dati vedi *Allegato 1*)

*** § ***

RELAZIONE PERITALE

del Geom. EGIDIO BERNARDI

INDICE:

- 1. Premesse ed elementi generali del procedimento.
 - 1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico. Pag. 2
 - 1.2) Termini art.173.bis disp. att. c.p.c. Pag. 3
- 2. Esecuzione dell'incarico Pag. 3



	2.1) Atto di provenienza ultraventennale	Pag. 4
	2.2) Inizio operazioni peritali	Pag. 4
	3. Identificazione dei beni	Pag. 4
	3.1) Identificazione catastale	Pag. 4
	3.2) Accertamento identificazione catastale	Pag. 5
	3.3) Confini	Pag. 5
	3.4) Accessi e servitù	Pag. 5
	4. Atti di provenienza	Pag. 5
	5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	Pag. 6
	6. Disponibilità degli immobili	Pag. 6
	7. Affitti o comodati d'uso in essere	Pag. 7
	8. Destinazione urbanistica	Pag. 7
	9. Verifica della conformità urbanistica	Pag. 7
	10. Abusi edilizi	Pag. 10
	11. Ubicazione paesaggistica	Pag. 11
	12. Descrizione degli immobili	Pag. 11
	13. Divisibilità degli immobili	Pag. 12
	14. Criteri e valore di stima	Pag. 12
	14.1) Valore di stima	Pag. 12
	14.2) Quantificazione spese da detrarre	Pag. 13
	14.3) Valore di mercato	Pag. 13
	14.4) Valore di vendita forzata	Pag. 13
	* * * § * * *	
	1. PREMESSE ED ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO	
	1.1 ORDINANZA DI NOMINA E CONFERIMENTO INCARICO.	



ipotecarie;

- Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vittorio Veneto per la verifica urbanistica e il rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica;
- Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, per la verifica di eventuali locazioni;
- Notaio Baravelli per copia atto di provenienza.

2.1 CERTIFICATO ULTRAVENTENNALE

Per quanto riguarda il **certificato ultraventennale**, lo stesso non viene trasmesso in quanto è già stato depositato (ai sensi dell'ex Art.567 c.p.c.), [REDACTED] in data 19/12/2019, il certificato ipotecario speciale rilasciato dalla Conservatoria di Treviso.

2.2 INIZIO OPERAZIONI PERITALI (Allegati 2 e 3)

In data 28/07/2020 alle ore 9.30, il tecnico estimatore ha eseguito un sopralluogo in loco e effettuato la relativa documentazione fotografica.

Al sopralluogo era presente oltre al custode anche il [REDACTED] quale tecnico della ditta esecutata.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI (Allegato 4)

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Vittorio Veneto (TV) - N.C.E.U. Foglio 77 (H1)

Proprietà dell'esecutato per l'intero.

M.N. 661	Sub. 117	mq. 985	area urbana
M.N. 661	Sub. 118	mq. 1063	area urbana
M.N. 661	Sub. 119	mq. 1063	area urbana



M.N. 661 Sub. 120 mq. 979 area urbana

M.N. 661 Sub. 121 mq. 90 area urbana

Totale mq. 4'180

Con la comproprietà sulle parti comuni M.N. 661 Sub 90-92-95-125 (B.C.N.C.)

Si precisa che i beni sono individuati solo al NCEU, ma non frazionati al NCT.

3.2 ACCERTAMENTO IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale descrizione catastale è **conforme** a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3.3 CONFINI

Il M.N. 661 confina con il M.N. 663 e Fg.69 del comune di Vittorio Veneto (in parte coincidente con Via Carlo Torres), M.N. 662, M.N. 659, Fiume Meschio, M.N. 18, M.N. 664.

I subalterni oggetto di stima risultano aree all'interno di un percorso pedonale identificato con il M.N. 661 Sub 95, il M.N. 661 Sub 117 confina inoltre con la rampa M.N. 661 Sub 90, il M.N. 661 Sub 121 confina inoltre con il Fg. 69.

3.4 ACCESSI E SERVITU'

Il terreno fa parte di una lottizzazione denominata "Comparto 7b - ex Lanificio Cini" con accesso dalla strada denominata Via Carlo Torres.

4. ATTO DI PROVENIENZA (Allegato 5)

I beni sono pervenuti alla ditta esecutata con il seguente atto:

- Atto di compravendita Notaio Francesco Candido Baravelli Rep. 55586 del 29/11/2004. (trascrizione a favore del 03/12/2004 – Reg. Part. 33008 Reg. Gen. 51170)

- Verbale di assemblea Notaio Francesco Candido Baravelli Rep. 76818 del



13/07/2017 per il trasferimento della sede sociale.

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Allegato 6)

Dalle visure ipotecarie sugli immobili in data 26/05/2020 e del 24/09/2020 sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

ANNOTAZIONE del 17/10/2008 – Reg. Part. 6270 Reg. Gen. 39904

Notaio Talice Paolo Rep. 70094/22007 del 30/09/2008 RESTRIZIONE DI BENI

(Iscrizione di riferimento del 03/12/2004 – Reg. Part. 12199 Reg. Gen. 51171 -

Ipoteca Volontaria Notaio Baravelli Francesco Candido Rep. 55587/21121 del 29/11/2004) i beni non risultano più soggetti a detta ipoteca.

ISCRIZIONE del 13/03/2009 – Reg. Part. 1761 Reg. Gen. 8866

Ipoteca Volontaria Notaio Baravelli Francesco Candido Rep. 65606/28735 del 10/03/2009

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2731 del 18/07/2012 (atto di rinegoziazione)

ISCRIZIONE del 11/07/2019 – Reg. Part. 4492 Reg. Gen. 27138

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo

(rimane escluso il M.N. 661 sub 121)

TRASCRIZIONE del 24/10/2019 – Reg. Part. 28663 Reg. Gen. 40957

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso Rep. 6198 del 12/07/2019

Verbale di Pignoramento Immobili

6. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Le aree sono attualmente libere e non edificate.



7. AFFITTI O COMODATI D'USO IN ESSERE (Allegato 7)

Come da riscontro da parte dell'Agenda delle Entrate di San Donà di Piave, competente territoriale per il comune di Noventa di Piave (sede attuale della ditta proprietaria), non risultano registrati contratti d'affitto.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA (Allegato 8)

L'intero mappale 661, ricade nel perimetro del "Comparto 7b" che riguarda l'area dello stabilimento "Italmode", il comparto comprende unità edilizie schedate da F110 a F116 con gradi di protezione 3-4-5 e prevede zone a verde di rispetto o tutelato, spazi pubblici o di uso pubblico pedonali e parcheggi".

L'area ricade nella "Fascia di rispetto fluviale" (150 metri), ed è in parte classificata in area fluviale a pericolosità idraulica porzione in media – P2, porzione in elevata – P3 e porzione in molto elevata – P4 .

Per maggiori chiarimenti si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato.

9. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA (Allegati da 9/1 a 9/10)

A seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Vittorio Veneto, al fine di verificare la corrispondenza urbanistica è emerso che:

ad oggi non risultano depositati in comune progetti approvati che diano corso all'edificazione delle aree oggetto di esecuzione;

le aree rientrano nell'ambito del Piano di Recupero denominato "Comparto 7b -ex Lanificio Cini;

con delibera C.C. n. 70 del 14 luglio 1997 (Allegato 9/1) è stato approvato il PdR relativo al Comparto 7B nella quale sono inclusi gli immobili pignorati;



con convenzione urbanistica 12.3.1999 (**Allegato 9/2**) sono stati regolati i rapporti con il Comune di Vittorio Veneto per l'attuazione dell'ambito;

con delibera C.C. n. 65 del 28.11.2006 è stata approvata la variante urbanistica n. 32/06 che ha ridefinito i parametri relativi al Comparto 7B (Scheda normativa n. 7) (**Allegato 9/3**);

con delibera C.C. n. 9 del 17.5.2007 (**Allegato 9/4**) è stata approvata la Variante n. 1 al Piano di Recupero (PdR) relativo al Comparto 7B;

in data 1.8.2007 è stata stipulata una nuova Convenzione urbanistica per l'attuazione del PdR Comparto 7B (**Allegato 9/5**);

la Variante n. 1 ha prorogato i termini di scadenza decennale del PdR originario, senza peraltro precisarne la durata, prevedendo la suddivisione del Comparto 7B in due distinte Unità minime di intervento (UMI);

i beni pignorati fanno interamente parte dell'UMI n. 1;

con determinazione n. 1203 del 10.7.2008 (**Allegato 9/6**) il Comune di Vittorio Veneto ha provveduto all'approvazione amministrativa del collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate a servizio dell'UMI n. 1 (Permesso di costruire n. 157 del 11/05/2005 e variante n. 210 del 27/12/2007 per realizzazione opere di urbanizzazione), dando atto che le predette opere, *“oltre ad essere funzionali all'UMI n. 1 cui afferiscono, rappresentano circa il 74% del totale e che tale valore soddisfa pienamente il rapporto proporzionale tra opere di urbanizzazione e volumetrie realizzate, tenuto conto, peraltro, che l'UMI n. 1 non è ancora completamente realizzata per quanto riguarda gli interventi edilizi privati”*;

con rogito notarile 9.3.2009 (**Allegato 9/7**) le opere di urbanizzazione relative all'UMI n. 1 sono state regolarmente trasferite al Comune di Vittorio Veneto;

in forza del contenuto della Variante n. 1 al PdR approvata nel 2007 l'UMI n.1



appare dotata di una capacità edificatoria complessiva 31.535 mc di cui: 15.092 mc.

costituenti "volumetria di recupero" e 16.433 mc costituenti "volumetria di nuova edificazione/sostituzione edilizia" che "ricomprende anche quella prevista dal PRG di 5.000 mc" (cfr. relazione accompagnatoria della Variante n. 1 – all. 9/4);

Tale evidenza è stata tuttavia posta in dubbio da ██████████ che in esito all'esame di una prima bozza della consulenza, ha osservato come il valore dell'area risulterebbe nettamente inferiore a quello indicato, "in quanto la volumetria a disposizione è di gran lunga inferiore da quella indicata. (5.000 mc. in luogo a 16.000 ca)" a causa dell'asserita scadenza del piano attuativo.

Al fine di verificare quale sia l'effettiva potenzialità edificatoria delle aree oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha pertanto ritenuto di interpellare il Comune di Vittorio Veneto, presentando formale istanza a mezzo dello Sportello Unico (SUA) (Allegato 9/8), deducendo, fra l'altro, che:

il CDU (certificato di destinazione urbanistica) fornito dal Comune di Vittorio Veneto conteneva scarse e parziali informazioni circa la disciplina urbanistica attualmente vigente nell'area in parola;

il Comune di Vittorio Veneto con nota 11.11.2020 (Allegato 9/9) non aveva fornito una puntuale risposta circa l'attuale vigenza del P.d.R approvato nel 2007, né tanto meno fornito indicazioni circa le norme urbanistico/edilizie comunali applicabili nel caso in cui si fosse ritenuto detto piano attuativo ormai scaduto.

Tali precisazioni si rendevano quanto mai necessarie, alla luce di quanto statuisce l'art. 20, comma 9 della legge urbanistica regionale vigente (**LRV n. 11/2004**), come modificata dall'art. 8, comma 2 della legge regionale 25 luglio 2019, n. 29 ("Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di



quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento o il cambio d'uso di quelli esistenti sono ammessi a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che siano rispettate le dotazioni territoriali previste dall'articolo 31") e alla luce di quanto affermato dalla giurisprudenza amministrativa in materia (cfr. **Consiglio di Stato, IV Sezione, sentenza n. 2390/2020**).

Con nota email 4.3.2021 (**Allegato 9/10**), a firma del Dirigente Tecnico Servizi Infrastrutturali Gestione del Territorio, dott.ssa Alessandra Curti, il Comune di Vittorio Veneto ha comunicato che "**la convenzione relativa al PdR in oggetto è efficace fino all'1.8.2023**" (l'istanza deposita a mezzo dello sportello unico SUA (all. 9/8) è peraltro ancora pendente ed in attesa di formale riscontro).

Alla luce delle informazioni pervenute in via formale dal Comune di Vittorio Veneto, appare pertanto ragionevole e giustificato concludere, **salvo diverso opinamento futuro da parte della P.A. in sede di effettiva presentazione di domande edilizie**, che le aree oggetto di esecuzione hanno conservato le potenzialità edificatorie previste dal piano attuativo di cui sopra.

La complessità della materia non consente al sottoscritto estimatore di esprimersi sul punto in maniera più esaustiva o assertiva.

La presente stima, in definitiva, viene effettuata sulla base dei dati come sopra illustrati, avvertendo che la stessa si basa sulle informazioni scritte rese dal Comune; impregiudicata ogni possibile diversa ricostruzione giuridica della fattispecie in esame, idonea ad incidere sul valore dei beni pignorati, con conseguente possibile deprezzamento del valore dei cespiti.

10. ABUSI EDILIZI



A seguito verifica della documentazione reperita dai vari enti e dal sopraluogo, è emerso che non vi sono abusi edilizi.

11. UBICAZIONE PAESAGGISTICA

Il terreno si colloca in zona periferica rispetto al centro di Vittorio Veneto a prevalente destinazione residenziale, a poca distanza dai servizi essenziali e limitrofa al fiume Meschio e alla pista ciclabile che lo costeggia, anche se risulta da evidenziare la presenza nell'area attigua di un fabbricato ad uso artigianale .

Le aree sono prospicienti a Via Carlo Torres e sono raggiungibili da Via Galvani o in alternativa da Via Colombo.

La Via Galvani è una laterale della strada statale SS51- Alemagna (via Matteotti) che collega Vittorio Veneto con i paesi limitrofi, in primo luogo con Conegliano, l'autostrada A27 uscita Vittorio Veneto Sud è a 4 Km.

L'ospedale e il centro di Vittorio Veneto sono a circa 3 Km.

12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un area facente parte del Piano di Recupero di iniziativa privata "Comparto 7b – ex lanificio Cini UMI1", con una volumetria realizzabile esclusivamente residenziale di mc. 16443 (vedi Art. 9).

L'urbanizzazione risulta già collaudata, fornita di adeguati parcheggi, area a verde, completa di sottoservizi, fognatura e illuminazione pubblica comunale.

L'accesso avviene da via Torres attraverso via Galvani e Via Colombo.

Le aree identificate con il M.N. 661 Sub 117-118-119-120 sono di forma regolare, pianeggianti e attraversati da un percorso pedonale, il M.N. 661 Sub 121 identifica presumibilmente la posizione di una futura seconda rampa di accesso ai garage.



Aree

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VOLUME EDIFICABILE
M.N. 661 Sub 117-118-119-120-121	Mq. 4180	16443 mc

Presso il comune non risultano approvati progetti per la realizzazione dei fabbricati,

si precisa che il volume comprende tutti i subalterni e che il progetto dovrà essere unitario in quanto il piano prevede uno sviluppo unico e armonioso delle aree.

Le aree risultano inserite nel Regolamento Condominiale e nei millesimi (tabelle "N" e "L") relative al complesso residenziale "Ex Lanificio Cini/ristrutturazione", fornitoci dall'amministratore il quale, su espressa nostra richiesta del 20/10/2020 se ci fossero degli insoluti, ci da riscontro con e-mail del 05/11/2020 che tali aree non sono gestite dal suo studio (**Allegato 10**).

Allo stato attuale non siamo quindi nelle condizioni di poter affermare chi gestisce queste aree e se ci sono degli insoluti.

13. DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Le aree seppur ben identificate non sono comodamente divisibili in quanto il Piano di Recupero prevede uno studio di fattibilità in cui l'intera area dovrà essere progettata come unica entità con fabbricati legati tra loro da un livello al piano terra e da parcheggi interrati privati e unitari.

E' previsto quindi un unico progetto, eventualmente divisibile in più stralci in un secondo momento.

14. CRITERI E VALORI DI STIMA

14.1 STIMA VALORE DI MERCATO

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del compendio in oggetto: comparativo, analitico, sintetico; considerato che ogni



metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore, e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente. Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato dei terreni, l'ambito urbanistico e la loro ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, avvalorato da professionisti ed agenzie immobiliari del luogo e non riuscendo a reperire comparabili in zona, l'esperto

STIMA

quanto segue:

CALCOLO VALORE DI STIMA

Identificazione	Sup. terreno	Volume	Valore unitario	Valore di mercato
M.N. 661 Sub 117-118-119-120-121	mq. 4180	mc. 16443	80,00 €/mc.	€ 1'315'440,00

VALORE di STIMA arrotondato € 1'315'000,00

14.2 QUANTIFICAZIONE SPESE DA DETRARRE

Non ci sono spese da detrarre.

14.3 VALORE DI MERCATO

Valore di stima	spese	VALORE di MERCATO
€ 1'315'000,00	---	€ 1'315'000,00

VALORE di MERCATO arrotondato € 1'315'000,00

14.4 VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerata l'attuale situazione economica e di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) la valutazione esposta possa essere ridotta del 20%,



pari a:

Valore di mercato	% per vendita forzata	VALORE di VENDITA FORZATA
€ 1'315'000,00	-20%	€ 1'080'000,00

VALORE di VENDITA FORZATA 1'080'000,00

Pieve di Soligo, li 10/03/2021

* * * § * * *

Il presente elaborato viene depositato telematicamente, unitamente ai relativi allegati, presso il Tribunale di Treviso tramite portale.

E' stata inviata altresì copia della perizia completa via Mail PEC in data 11/03/2021

all'Esecutato, [REDACTED] quale

mandataria di [REDACTED]

[REDACTED]

* * * § * * *

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto.

Pieve di Soligo, li 18/03/2021.

L'ESPERTO ESTIMATORE

BERNARDI GEOM. EGIDIO

(Documento firmato digitalmente e conservato a norma)

Allegati:

All. 1 Dati esecutato;

All. 2 Verbale di sopralluogo;

All. 3 Documentazione fotografica;

All. 4 Estratto di mappa, visure ed elaborato planimetrico;

All. 5 Atto di provenienza;



All. 6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;

All. 7 Dichiarazione dell'Ag. delle Entrate per contratti di locazione;

All. 8 Certificato di Destinazione Urbanistica;

All. 9/1 Delibera n. 70 del 14/07/1997;

All. 9/2 Convenzione urbanistica 12/03/1999;

All. 9/3 Scheda normativa n. 7;

All. 9/4 Delibera C.C. 9 del 17/05/2207;

All. 9/5 Convenzione urbanistica del 01/08/2007;

All. 9/6 Determinazione n. 1203 del 10/07/2008;

All. 9/7 Atto di cessione aree del 09/03/2009;

All. 9/8 Richiesta parere preventivo ;

All. 9/9 Mail del Comune di Vittorio Veneto del 11/11/2020;

All. 9/10 Mail dalla ██████████ Comune di Vittorio Veneto del 04/03/2021;

All.10 Documentazione da amministratore;

- Scheda riepilogativa;

- Ricevute e attestazioni dell'invio della perizia alle parti.

