

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10/A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n°345/2021
promossa da BERICA ABS 4 S.R.L.

LOTTO UNICO
Intera piena proprietà
Terreni non edificati classificati "Aree per attrezzature di interesse comune"
Cavaso del Tomba (TV)
Via Valcavasias (S.P. 26)

Giudice dell'esecuzione: Dott. Leonardo Bianco
Giuramento Perito Stimatore: 8/6/2022
Udienza di comparizione delle parti: 12/4/2023

Treviso, 10/3/2023



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 3/6/2022 il G.E. Dott.ssa Francesca Vortali ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 345/2021 promossa da Berica Abs 4 S.r.l. l'8/6/2022 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 12/4/2023.

Il sopralluogo è stato effettuato il 28/11/2022 assieme al Custode Giudiziario I.V.G. di Treviso.

1.0 Formazione dei lotti

Lotto unico – Intera piena proprietà

Terreni non edificati classificati "Aree per attrezzature di interesse comune" superficie totale 2.312 m².

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31033 Cavaso del Tomba, Via Valcavasia (S.P. 26)

I terreni sono posti a margine della strada provinciale 26 "Pedemontana del Grappa", a confine est di un distributore di carburanti.

Dalla strada si può scendere verso i terreni attraverso una rampa in terra che permette di superare il dislivello tra le due quote di campagna.

1.2 Identificazione catastale

Cavaso Del Tomba (TV)

Catasto Terreni, Foglio 14

Particella 427, Seminativo arborato, classe 2, superficie Ha 0.03.25, reddito dominicale euro 2,01, reddito agrario euro 1,09.

Dati derivanti da frazionamento in atti dal 02/01/1991 (n. 11811 (Ex Particella 254).

Impianto meccanografico del 11/10/1974.

Particella 657, Seminativo arborato, classe 2, superficie Ha 0.15.15, reddito dominicale euro 9,39, reddito agrario euro 5,09.

Dati derivanti da frazionamento del 12/10/1995 in atti dal 12/10/1995 (n. 2237.8/1995) (Ex Particella 429); frazionamento in atti dal 02/01/1991 (n. 1181) (Ex Particella 180).

Impianto meccanografico del 11/10/1974

Particella 650, Seminativo arborato, classe 2, superficie Ha 0.04.72, reddito dominicale euro 2,93, reddito agrario euro 1,58.

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 18/10/1995 in atti dal 23/09/1997 (n.

546.2/1996); frazionamento del 12/10/1995 In atti dal 12/10/1995 (n. 2237.4/1995) (Ex Particella 181). Impianto meccanografico del 11/10/1974.

Totale superficie Ha 0.23.12

1.3 Confini (da estratto di mappa catastale).

(particelle 427, 657, 650 - Foglio 14)

Nord particelle 426, 428 (Via Valcavasia); est particella 431; ovest particella 910 (distributore di carburanti); sud particella 942.

1.4 Servitù attive o passive

Nell'atto di compravendita, all'art. 2), è scritto che *"Il bene viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura e con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive allo stesso inerenti ed in particolare con la servitù costituita*



all'art.5) dell'atto autenticato nelle firme il 18/10/1995 al n.14723 di rep. della dott. ssa Graziella Barone, registrato a Montebelluna il 2/11/1995 al n.459 Atti Privati”.

Il testo all'articolo 5) dell'atto in data 18/10/1995 recita:

“Le parti permutanti si trasferiscono gli immobili in oggetto con ogni accessione e pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trovano e si immettono reciprocamente nel possesso da oggi per tutte le conseguenze utili ed onerose.

*In forza del presente atto e senza particolare corrispettivo, in quanto rientrante nei valori di permuta sopra pattuiti, vengono costituite a **carico del m.n. 654** di proprietà della società "Asolo Golf Investimenti S.R.L. " come sopra rappresentata ed **a favore dei mappali n. 421-653-645-656-512-511-643-424-652-650** di proprietà del signor Carpenedo Angelo:*

a) servitù di passaggio con qualsiasi mezzo il tutto come meglio indicato in colore giallo nell'elaborato grafico scala 1:2000 redatto dal Geom. Scriminich Fabio che in originale si allega al presente atto sotto la lettera B);

b) servitù di passaggio sottotraccia di condutture di elettricità, gas, telefono, fognatura ed acqua potabile e qualsiasi altra opera di urbanizzazione primaria a favore degli eventuali fabbricati che verranno costruiti sui mappali sopracitati di proprietà del signor Carpenedo Angelo. Il signor Carpenedo Angelo, mentre accetta ed acquista la servitù, prende atto che la servitù medesima, a sensi dell'art.1029 C.C., avrà effetto dal momento della costruzione di eventuali edifici”. In allegato copia conforme dell'atto del Notaio G. Barone.

1.5 Titolo di provenienza

Compravendita ai rogiti del notaio Imparato Francesco da Asolo (TV), in data 26/10/1998 rep. n. 68466, registrato a Montebelluna il 6/11/1998 al n. 2820 1V, trascritto il 07/11/1998 ai n.ri 33508/22881 con il quale l'esecutato ha acquistato la piena proprietà dei beni pignorati.

Prezzo convenuto Lire 5.000.000.

1.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

04/11/2009 nn. 40962/9356

Iscrizione importo capitale euro 115.000,00, importo totale euro 230.000,00 e durata 20 anni 2 mesi nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di finanziamento - concesso con atto ai rogiti di Bernini Edoardo da Montebelluna (IV) in data 30/10/2009 rep.n. 13459/5099 a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni sede Vicenza (VI) C.F. 00204010243 contro l'esecutato per i beni su descritti.

08/09/2017 nn. 30751/5229

Iscrizione importo capitale euro 23.733,38, importo totale euro 47.466,76 nascente da ipoteca - Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 07/9/2017 rep.n. 1875/11317 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) C.F. 13756881002 contro l'esecutato per i beni su descritti.

08/09/2017 nn. 30752/5230

Iscrizione importo capitale euro 40.558,28, importo totale euro 81.116,56 nascente da ipoteca - Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 07/09/2017 rep.n. 1874/11317 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) C.F. 13756881002 contro l'esecutato per i beni su descritti.



08/09/2021 nn. 36332/25166

Trascrizione nascente da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Treviso con sede in Treviso (TVJ in data 10/08/2021 rep.n. 3742 a favore di BERICA ABS 4 S.R.L. sede Milano (MI) C.F. 09022740964 contro l'esecutato per i beni su descritti.

Relazione del Notaio Dott. Rolando Laura, Notaio in VENEZIA (VE), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia alla data del 03/09/2021.

L'ispezione n. T131434 del 20/2/2023 evidenzia la trascrizione contro in data 08/09/2021 nn. 36332/25166 già citata e una seconda trascrizione contro del 18/05/2022 - Registro Particolare 13454 Registro Generale 19005 riguardante altri beni non compresi in questa esecuzione.

1.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto da tre particelle catastali confinanti tra loro le quali, nell'insieme, formano un pentagono irregolare.

I terreni, classificati catastalmente seminativo arborato, hanno una superficie complessiva di 2.312 m² e sono posti a margine della strada provinciale 26 "Pedemontana del Grappa", a confine est di un distributore di carburanti.

A nord sono situati ad una quota più bassa rispetto alla strada, separati da un fossato e collegati con una rampa in terra; anche ad est risultano più bassi rispetto alla quota del piazzale del distributore.

A sud raggiungono la quota dell'intorno, separati da un fossato e da un filare di alberi.

Il terreno è di tipo argilloso, incolto, non pianeggiante e il lotto non è recintato.

Manufatti presenti

All'interno della particella 650, in prossimità del confine con il distributore (particella 910), sono state posate delle vasche attinenti un impianto classificabile "Disoleatore per acque meteoriche".

L'impianto avrebbe la funzione di raccogliere le prime piogge dal piazzale del distributore e di filtrare l'acqua che potrebbe trasportare residui inquinanti.

L'opera è stata realizzata dopo la data del pignoramento (10/08/2021), nel periodo intercorso tra il primo e il secondo sopralluogo (28/11/2022 - 26/1/2023): il cantiere è documentato fotograficamente nell'allegato foto comparative lavori.

I rilievi del 26/1/2023 sono stati altresì rappresentati nell'allegato grafico 1 e il disegno dà contezza dei pozzetti, delle vasche e delle tubazioni messe in opera in quel periodo.

Il personale del distributore ha dichiarato verbalmente che l'impianto non è collaudato.

L'esecutato non ha titolo urbanistico per chiedere l'esecuzione di tali opere; è stato contattato telefonicamente e per email ma non ha risposto.

Siccome nessuna delle due parti coinvolte (proprietario dell'area del distributore - esecutato) ha esibito al Custode o al sottoscritto alcun documento o progetto d'impianto; siccome le parti sono legate tra loro da un rapporto di parentela (padre - figlio), si conclude che le opere sono state eseguite senza autorizzazione esplicita del proprietario, istituendo una servitù a favore del confinante.

La questione, che non può essere dipanata in questa sede, sarà oggetto di cognizione legale.

1.8 Destinazione urbanistica - conformità

Destinazione urbanistica attuale



Ai sensi del vigente strumento urbanistico il lotto ricade all'interno di Z.T.O. F2 – “**Aree per attrezzature di interesse comune**”, ed è prescritta la seguente normativa di piano:

- Art. 30 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;

Ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n. 4 denominato Paesaggio agricolo di pianura, disciplinato dall'art. 17 delle Norme Tecniche del P.A.T..

Tale zona è soggetta a vincolo sismico, vincolo paesaggistico corsi d'acqua e ricade all'interno delle aree non idonee all'edificazione Art. 9 delle N.T.A. del Piano di Assetto del Territorio.

L'area risulta inoltre all'interno della “Zona P2 pericolosità idraulica media” come individuata nella “Carta della pericolosità idraulica” e nella classe di “Rischio medio (R 2)” come individuata nella “Carta del rischio idraulico” come da mappe contenute nel Piano di gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) adottato il 21.12.2021 dalla Regione del Veneto - Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali.

Contenuti dell'art. 30 - Zone “F” per attrezzature pubbliche e di interesse generale.

1. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:

a) l'istruzione;

b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;

c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;

d) le attività culturali, associative e politiche;

e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;

f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;

g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;

h) gli elementi di riqualificazione urbana.

In allegato il certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cavaso del Tomba in data 23/1/2023 - Prot. 0000674/2023.

1.9 Disponibilità degli immobili

L'immobile è libero da affittanze.

1.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

1.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene secondo proprie modalità.

A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Sarà poi applicata una percentuale di deprezzamento per formare il valore a base d'asta.

Considerazioni estimative

Ai sensi dell'art. 30 lettere e) e g) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, data la destinazione d'uso prevista e i vincoli che la limitano, l'area avrebbe due probabili utilizzi:



e) come spazio aperto attrezzato a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;

g) come parcheggio, spazio pubblico di sosta, attrezzatura per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

Confinando ad ovest con un distributore di carburanti e a sud est con l'Asolo Golf Club potrebbe, teoricamente, diventare estensione dell'uno o dell'altro.

Si precisa che dal punto di vista agricolo il lotto esprime poche potenzialità per la morfologia irregolare e la quota bassa rispetto all'intorno.

Calcolo del prezzo base d'asta

Viene assunto un valore di € 80.000/ha, pari a € 8,00/m², attinto da i medi utilizzabili per un esproprio e riferito ad un terreno agricolo di pari coltura.

Moltiplicando per la superficie di Ha 0.23.12 si ottiene un valore complessivo di € 18.500 arrotondati.

Sul risultato finale non sarà applicato il pieno deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione degli immobili, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti. Sarà quindi assunta una percentuale del 10%, che porta a definire il prezzo base d'asta ad € 16.600,00.

1.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Intera piena proprietà € 16.600,00.

(Euro sedicimilaseicento/00)

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 10/3/2023

Il perito stimatore

Elenco Allegati

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura storica per soggetto.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 16 fotografie a colori.
- N. 6 foto comparative dei lavori.
- Allegato grafico n. 1 – rilievo stato di fatto.
- Comune di Cavaso del Tomba, certificato di Destinazione Urbanistica in data 23/1/2023 - Prot. 0000674/2023.
- Atto di compravendita ai rogiti del notaio Imparato Francesco da Asolo (TV), in data 26/10/1998 rep. n. 68466, registrato a Montebelluna il 6/11/1998 al n. 2820 1V, trascritto il 07/11/1998 ai n.ri 33508/22881.



- Atto autenticato nelle firme il 18.10.1995 al n.14723 di rep. della dott. ssa Graziella Barone, registrato a Montebelluna il 2.11.1995 al n.459 Atti Privati, con planimetria a colori allegato B).
- Ispezione n. T131434 del 20/2/2023.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).

