

## TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 259/2018

promossa da **CREDITORE PROCEDENTE**

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Torresan**

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

#### INTEGRAZIONE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

#### 1. Premesse

- Nella relazione di stima depositata in Tribunale in data **17.02.2023** il sottoscritto CTU aveva individuato come “*LOTTO IX Giavera del Montello (TV), località Cusignana, Piazza IV Novembre, s.n.c. – villa rustica con fabbricati e terreni di pertinenza*”, il compendio immobiliare costituito dai mappali così catastalmente individuati:

Catasto Terreni: Comune di Giavera Del Montello (TV) - Foglio 12 - particelle:  
313, 318, 370, 375, 569, 578, 1531, 1532, 1533, 1534, 574, 109, 529, 530, 570,  
571, 1527, 1528, 532, 534, 369, 531, 533, 1529, 1530, 568, 573, 572;

e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Comune di Giavera Del Montello (TV) -  
Sezione C, Foglio 1:

- particella 1535, Piazza IV Novembre Snc, P. T, Cat. F1, cons. mq. 11;
- particella 1537, Piazza IV Novembre Snc, P. T, Cat. F1, cons. mq. 19.

Precisando che “*dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, [...] è emersa la presenza di [...] Provvedimento di vincolo di tutela, ai sensi degli artt. 10 e 13 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 relativo al compendio immobiliare in oggetto (fabbricati e terreni) denominato “Villa Onigo”.*

- in data **02.09.2024** è stato emesso il decreto di trasferimento relativo al Lotto IX alla [REDACTED] ma, avendo ad oggetto un bene culturale, lo stesso era sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, entro 60 giorni dalla denuncia del trasferimento;
- in data **08.11.2024** il Comune di Giavera del Montello ha comunicato al Delegato di aver esercitato la prelazione ad esso spettante e la proprietà del bene è passata all'ente che ha esercitato la prelazione (dalla data dell'atto amministrativo di esercizio della stessa);
- nella propria disposizione del **24.01.2025** l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Torresan, comunicava che *"i Mapp. 1535 e 1537, area scoperta di complessivi mq. 30 pertinenziale alla villa, non risultano sottoposti a tutela e che il Comune ha manifestato l'intenzione di acquistarli"* e che *"il Comune comunicava di voler attribuire il prezzo [...] di € 960,00 (pari ad Euro 32,00 x mq.) alle particelle non vincolate"*; e disponeva che il sottoscritto CTU provvedesse *"al deposito di un'integrazione della perizia di stima, relativamente alle particelle non vincolate n. 1535 e 1537 del Lotto IX"* al fine di poter procedere a un nuovo esperimento di vendita.

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU procede di seguito alla stesura dell'integrazione della propria perizia di stima.

## **2. Individuazione**

Le unità immobiliari oggetto della presente integrazione sono censite al NCEU:

Comune di Giavera del Montello (TV) - Sezione C, Foglio 1:

- mapp. 1535, P. T, cat. F1, cons. mq. 11;
- mapp. 1537, P. T, cat. F1, cons. mq. 19.

e sono situate in piazza IV Novembre, snc.

L'area scoperta da esse costituita confina:

- a nord-ovest con i mappali 1536 e 1525 (altra proprietà),
- a sud-est con i mappali 1529 e 1530 (già proprietà di ESECUTATO e oggi del Comune di Giavera del Montello).

Vedasi *All.1 - Documentazione catastale*.

Le unità immobiliari risultano di proprietà di ESECUTATO, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza dell'atto di permuta del 26.07.2002 a rogito del notaio dott. Giacomo Innocenti di Oderzo, rep. n. 349.846 e racc. n. 10.042, registrato a Treviso il 07.08.2002 al n. 7541/v (vedasi *All. 2 – Atto di provenienza*).

### **3. Vincoli, pregiudizi, oneri e stato di possesso**

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio dott. Andrea Todeschini Premuda (in atti), a tutto il 25 maggio 2021, i beni di cui trattasi risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

- Trascrizione del 05.05.2021 ai nn. 17531/11883 derivante dall'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 1518 del 26.03.2021 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato che il succitato certificato notarile fornisce informazioni valide sino al 25.05.2021, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si vedano le ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato *All. 3 – ispezione ipotecaria*) constatando che, dalla trascrizione del pignoramento al 17.06.2025, non sono state presentate ulteriori formalità.

### **4. Descrizione**

Gli immobili oggetto di stima consistono in aree urbane (cat. F/1) di complessivi 30 mq, attualmente destinate a strada sterrata di accesso al resto del compendio immobiliare pignorato (già proprietà di ESECUTATO e ora del Comune di Giavera del Montello), nonché alla proprietà di terzi confinanti ( [REDACTED] ). La strada è accessibile dalla pubblica piazza IV Novembre.  
(Vedasi *All. 4 – Documentazione fotografica*).

## 5. Situazione urbanistica

L'area sulla quale insistono le unità immobiliari in oggetto è classificata dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Giavera del Montello in zona Z.T.O. A/3 – parti del territorio comunale definite come centro storico - di cui agli art. 16, 17 e 18 delle Norme di P.R.G.

Il P.R.G. in detta area si attua:

- con Piano di Recupero denominato "P2", comprendente però anche aree contigue di altra proprietà;
- con Permesso di Costruire riferito alla unità minima di intervento (U.M.I.) denominata n. 50, indicata nella Tavola 13.4.4b, comprendente però anche un'area contigua di altra proprietà. Si precisa che le previsioni del PRG per l'U.M.I. n. 50, cui l'area in oggetto appartiene, stabiliscono un indice fondiario nullo (0.00 mc, vedasi tabella a pag. 51 delle NTO), con destinazione prevalente di zona "Fc – aree attrezzate a parco, gioco e sport". Si rinvia per maggiori approfondimenti in proposito all'*All. 5 - Estratti Piano del P.R.G. del Comune di Giavera del Montello (TV)*.

## 6. Stima

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, sulla base dell'estensione, posizione e tipologia dei terreni di cui trattasi, e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq), come desumibile dal confronto con terreni simili, o assimilabili, presenti sul mercato e/o oggetto di compravendita.

I terreni di cui trattasi hanno una consistenza di 30 mq e sono catastalmente censiti come aree urbane.

Esaminati i terreni di cui trattasi, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore degli stessi (quali, ad esempio, la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza...), fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dei terreni periziati, nello stato di fatto in cui si trovano, si ritiene congruo e da confermare il valore di 32,00 €/mq richiamata nelle premesse. E pertanto si ottiene:

32,00 €/mq x 30 mq = Euro 960,00

e dunque si attribuisce ai terreni periziati un valore attuale di mercato a corpo e arrotondato pari ad € 960,00 (diconsi Euro novecentosessanta/00).

Allegati:

- All. 1 – Documentazione catastale (Estratto – Visure);
- All. 2 – Atto di provenienza: notaio dott. G. Innocenti rep. n. 349.846 del 26.07.2002;
- All. 3 – Ispezione ipotecaria;
- All. 4 – Documentazione fotografica;
- All. 5 – Estratti Piano del P.R.G. del Comune di Giavera del Montello.

Treviso, 17 giugno 2025

Il perito,

Ing. Giulio Contini

