

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare

N° 434/2018 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

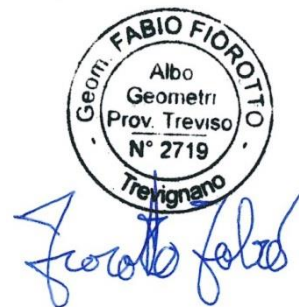
Dott.ssa Paola Torresan

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Vedelago, 25/05/2021

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto



PREMESSA

A seguito dell'incarico conferito dal Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott. Marco Saran in data 16/07/2020 per la stima di beni immobili in Castelfranco Veneto (TV) di proprietà dell'esecutato, il sottoscritto geom. Fabio Fiorotto con studio a Vedelago in Largo Giovanni Paolo II, n 16/D int. 3, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- gli intervenuti nell'esecuzione immobiliare;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L. N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

Il giorno 03/08/2020, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato telematicamente la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dell'art. 567, 2° comma, c.p.c..

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa e le visure catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Previ accordi con il sottoscritto, il dott. Berti Iginò, quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 22/09/2020.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un appezzamento unico di terreno, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà è intestato all'ESECUTATO.

CATASTO TERRENI, Comune di Castelfranco Veneto, Foglio 24

- **M.N. 26**, orto, classe U, 820,00 m², Reddito Dominicale 19,06 €, Reddito Agrario 8,47 €;
- **M.N. 646**, seminativo, classe 5, 790,00 m², Reddito Dominicale 3,67 €, Reddito Agrario 3,06 €;
- **M.N. 653**, serra, classe U, 13,00 m², Reddito Dominicale 0,30 €, Reddito Agrario 0,13 €;
- **M.N. 654**, serra, classe U, 1,00 m², Reddito Dominicale 0,02 €, Reddito Agrario 0,01 €;
- **M.N. 655**, seminativo, classe 5, 5600,00 m², Reddito Dominicale 26,03 €, Reddito Agrario 21,69 €;
- **M.N. 658**, seminativo, classe 5, 75,00 m², Reddito Dominicale 0,35 €, Reddito Agrario 0,29 €;
- **M.N. 660**, seminativo, classe 5, 1,00 m², Reddito Dominicale 0,01 €, Reddito Agrario 0,01 €;
- **M.N. 661**, orto, classe U, 2360,00 m², Reddito Dominicale 54,85 €, Reddito Agrario 24,38 €;
- **M.N. 664**, orto, classe U, 70,00 m², Reddito Dominicale 1,63 €, Reddito Agrario 0,72 €;
- **M.N. 666**, seminativo, classe 4, 1,00 m², Reddito Dominicale 0,01 €, Reddito Agrario 0,01 €;
- **M.N. 668**, seminativo, classe 4, 10,00 m², Reddito Dominicale 0,06 €, Reddito Agrario 0,04 €;

Per ½ della piena proprietà è intestato all'ESECUTATO e per ½ della piena proprietà ad altra ditta.

CATASTO TERRENI, Comune di Castelfranco Veneto, Foglio 24

- **M.N. 656**, seminativo, classe 5, 35,00 m², Reddito Dominicale 0,16 €, Reddito Agrario 0,14 €;
- **M.N. 657**, seminativo, classe 5, 500,00 m², Reddito Dominicale 2,32 €, Reddito Agrario 1,94 €;
- **M.N. 659**, seminativo, classe 5, 34,00 m², Reddito Dominicale 0,16 €, Reddito Agrario 0,13 €;



- **M.N. 662**, orto, classe U, 50,00 m², Reddito Dominicale 1,16 €, Reddito Agrario 0,52 €;
- **M.N. 663**, orto, classe U, 400,00 m², Reddito Dominicale 9,30 €, Reddito Agrario 4,13 €;
- **M.N. 665**, seminativo, classe 4, 101,00 m², Reddito Dominicale 0,60 €, Reddito Agrario 0,44 €;
- **M.N. 667**, seminativo, classe 4, 28,00 m², Reddito Dominicale 0,17 €, Reddito Agrario 0,12 €;

L'estratto di mappa catastale e le visure sono allegati alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

I terreni, nel quale è ricompreso il compendio immobiliare, confina, da nord in senso orario, con i mappali numero 10-688-304-493, fosso consorziale, e poi con i mappali numero 309-186-185-35-184-34-755 e 497, salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive esistenti, ed in particolare:

- Servitù costituite con l'atto di compravendita in data 30 maggio 1968 n. 11878 di Repertorio a rogito del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 17 giugno 1968 al n. 756, Vol. 80 - Atti Pubblici e trascritto a Treviso il 22 giugno 1968 ai nn. 10936/9564.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di Compravendita in data 16/06/1983 al n. 71.348 di Repertorio a rogito del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto (TV), trascritto il 13/07/1983 ai nn. 15792/13134, la ditta intestataria risulta:

- **ESECUTATO** per ½ della piena proprietà;

In forza dell'atto di Compravendita in data 06/04/2001 al n. 84137 di Repertorio a rogito del Notaio Francesco Imperato di Asolo (TV), trascritto il 17/04/2001 ai nn. 15205/11013, la ditta intestataria risulta:

- **ESECUTATO** per ½ della piena proprietà;

In forza dell'atto di Divisione in data 09/06/2011 al n. 87561 di Repertorio e n. 17103 di



Raccolta a rogito del Notaio Carlo Martucci di Padova (PD), trascritto il 17/06/2011 ai nn. 21479/13774 , la ditta intestataria risulta:

- **ESECUTATO** per l'intero della piena proprietà.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 11/08/2020 è emerso che successivamente alla data del 28/06/2018, antecedente a quella alla quale è aggiornata la certificazione notarile di cui all'esecuzione immobiliare N. 434/2018 R.G.E. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Treviso, Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'esecutato non risultano ulteriori formalità contro.

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 29/10/2018, si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico dell'ESECUTATO

- **ISCRIZIONI – Prima iscrizione**

Ipoteca volontaria del 29/06/2011 ai nn. 22627/4659, iscrizione di ipoteca volontaria presso pubblico ufficiale Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto, Repertorio n. 26161811 in data 28/06/2011, relativamente agli immobili, descritti al Catasto Terreni, Comune di Castelfranco Veneto (TV), Foglio 24, mappali numero 26 – 646 – 653 – 654 – 655 – 658 – 660 – 661 – 664 – 666 – 668 per l'intero della piena proprietà.

- **ISCRIZIONI – Seconda ed ultima iscrizione**

Ipoteca giudiziale del 22/01/2013 ai nn. 2846/235, iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 08/01/2013 dal Tribunale di Treviso – sezione distaccata di Castelfranco Veneto, rep. 12/2013, relativamente agli immobili, descritti al Catasto Terreni, Comune di Castelfranco Veneto (TV), Foglio 24, mappali numero 26 – 646 – 653 – 654 – 655 – 658 – 660 – 661 – 664 – 666 – 668 per l'intero della piena proprietà e Foglio 24, mappali numero 656 – 657 – 659 – 662 – 663 – 665 – 667 per ½ della piena proprietà.

- **TRASCRIZIONI - Prima ed unica trascrizione**

Pignoramento immobiliare del 26/10/2018 ai nn. 37723/26453, pignoramento notificato dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Treviso in data 28/06/2018 rep. 6238, relativamente agli immobili, descritti al Catasto Terreni, Comune di Castelfranco Veneto (TV), Foglio 24, mappali numero 26 – 646 – 653 – 654 – 655 – 658 – 660 – 661 – 664 – 666 – 668 per l'intero della piena proprietà e Foglio 24,



mappali numero 656 – 657 – 659 – 662 – 663 – 665 – 667 per ½ della piena proprietà.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 434/2018 R.G.E. non ci sono intervenuti.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appezzamento di terreno, sito in Comune di Castelfranco Veneto ed accessibile direttamente dalla pubblica via Bella Venezia.

La distanza dal centro storico della frazione di Bella Venezia del Comune di Castelfranco Veneto è di circa m 1400.

L'intero compendio immobiliare ha una superficie complessiva catastale di 10.889,00 m² e presenta forma irregolare.

L'accesso carraio del terreno si trova nella mezzeria nord del lotto ed avviene mezzo una strada campestre della larghezza di circa 4,00 m.

Esiste inoltre un accesso pedonale che si trova nell'angolo nord-est del intero compendio ed è costituito da un ponticello in legno, posto sopra un canale consorziale, che collega il nostro immobile direttamente con la pubblica via Bella Venezia.

Lungo il lato Nord confina con l'area scoperta di un fabbricato di civile abitazione, lungo il lato Est confina con un canale consorziale, lungo il lato Sud confina con altri terreni agricoli e lungo il lato Ovest parzialmente con altri terreni agricoli e parzialmente con l'area scoperta di altro fabbricato di civile abitazione.

Lungo i lati Nord ed Est è presente una servitù di passaggio, della larghezza di circa 4 metri che da accesso ai vari mappali che compongono il nostro compendio immobiliare nonché ad altri terreni agricoli di proprietà di terzi.

Lungo tutto il lato Est e parzialmente lungo il lato Ovest, del terreno oggetto di perizia, è presente una folta siepe, avente anche alberi di medio fusto, che di fatto lo mascherano completamente rispetto ai terreni circostanti.

Il terreno, di medio impasto, ha giacitura piana con vocazione strettamente agricola ed attualmente coltivato a mais.

Il terreno è servito dalle condutture d'acqua irrigua del Consorzio di Bonifica Piave con sede a Montebelluna.

Come si può riscontrare dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune



di Castelfranco Veneto, circa 1.148,00 m² dell'area a nord del compendio ricadono in zona residenziale mentre la restante superficie ricade in zona agricola.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE, LOCAZIONI REGistrate E COMUNQUE OPPONIBILI:

Presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territoriale di Montebelluna non risultano in corso contratti di locazione o comodati a vario titolo.

L'immobile è da considerarsi libero e potrà essere subastato.

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al compendio immobiliare, oggetto della presente perizia di stima, con la scorta della mappa catastale ho eseguito il sopralluogo volto a verificare la presenza di eventuali abusi edilizi, e non ho individuato nessuna irregolarità.

Ho riscontrato che la rappresentazione cartografica dei mappali, sono pressoché conformi a quanto è stato individuato in sito, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze cartografiche.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castelfranco Veneto (TV) stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono i terreni oggetto della presente relazione di stima in due diverse zone ovvero:

1. Parte del terreno, per una superficie pari a 9.741,00 m², in Zona E – TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO, dove i criteri per l'edificazione agricola sono normati dall'art. 72 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.
2. Parte del terreno, per una superficie pari a 1.148,00 m² (con una volumetria edificabile pari a 1.200,00 m³), in Zona C1.1 – TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO – CAPO II – LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE, dove i criteri per l'edificazione agricola sono normati dall'art. 68 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. Sull'area di riferimento (ZTO C1.1-47) sono individuati al CAPO II – LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE – Lotti liberi inedificati in zona B, C1, C1.1, di cui dall'art. 69 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (lotto C1.1 – L351).

La destinazione di zona e gli interventi edilizi che si possono realizzare all'interno della medesima zona edilizia sono regolamentati, inoltre, dall'articolo 28-30-34-38-47-50-55-57



e 86 (che si allegano alla presente perizia) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ha la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- All'ESECUTATO, in forza dell'atto di Compravendita in data 16/06/1983 al n. 71.348 di Repertorio a rogito del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto (TV), trascritto il 13/07/1983 ai nn. 15792/13134, relativamente agli immobili, descritti al Catasto Terreni, Comune di Castelfranco Veneto (TV), Foglio 24, mappali numero 656 – 657 – 659 – 662 – 663 – 665 – 667 per ½ della piena proprietà.
- All'ESECUTATO, in forza dell'atto di Compravendita in data 06/04/2001 al n. 84137 di Repertorio a rogito del Notaio Francesco Imparato di Asolo (TV), trascritto il 17/04/2001 ai nn. 15205/11013, relativamente agli immobili, descritti al Catasto Terreni, Comune di Castelfranco Veneto (TV), Foglio 24, mappali numero 26 – 646 – 653 – 654 – 655 – 658 – 660 – 661 – 664 – 666 – 668 per l'intero della piena proprietà.
- A Fraccaro Aldo, in parte per atto di permuta del 22/11/1994 notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto rep. 119707, trascritto il 12/12/1994 ai nn. 30688/22552 ed in parte per atto del 27/06/1962 notaio Chiavacci di Castelfranco Veneto, trascritto il 14/07/1962 ai nn. 10611/9555, relativamente agli immobili, descritti al Catasto Terreni, Comune di Castelfranco Veneto (TV), Foglio 24, mappali numero 26 – 646 – 653 – 654 – 655 – 658 – 660 – 661 – 664 – 666 – 668 per l'intero della piena proprietà.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Sulla base di quanto sopra esposto, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni:

- tenuto conto della destinazione urbanistica dei terreni attribuita dal vigente Piano Regolatore Comunale;
- tenuto conto dell'ubicazione e della dislocazione, nonché della giacitura pressoché piana;
- tenuto conto della possibilità di accesso sia direttamente dalla via pubblica Bella Venezia che mezzo strada campestre;



- tenuto conto che il terreno risulta coltivato;
- tenuto conto che la porzione di terreno edificabile può sviluppare una volumetria pari a circa 1200,00 metri cubi.

Per poter edificare dovranno, però, essere corrisposti al Comune di Castelfranco Veneto (TV) i costi di per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il costo di costruzione ed una somma da cedersi all'ente per i benefici ottenuti mediante la perequazione urbanistica.

- infine, tenuto conto del valore di immobili consimili recentemente compravenduti (con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate).

Con riferimento al lotto formato, sono, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà è intestato all'ESECUTATO.

CATASTO TERRENI, Comune di Castelfranco Veneto, Foglio 24

- **M.N. 26**, orto, classe U, 820,00 m², Reddito Dominicale 19,06 €, Reddito Agrario 8,47 €;
- **M.N. 646**, seminativo, classe 5, 790,00 m², Reddito Dominicale 3,67 €, Reddito Agrario 3,06 €;
- **M.N. 653**, serra, classe U, 13,00 m², Reddito Dominicale 0,30 €, Reddito Agrario 0,13 €;
- **M.N. 654**, serra, classe U, 1,00 m², Reddito Dominicale 0,02 €, Reddito Agrario 0,01 €;
- **M.N. 655**, seminativo, classe 5, 5600,00 m², Reddito Dominicale 26,03 €, Reddito Agrario 21,69 €;
- **M.N. 658**, seminativo, classe 5, 75,00 m², Reddito Dominicale 0,35 €, Reddito Agrario 0,29 €;
- **M.N. 660**, seminativo, classe 5, 1,00 m², Reddito Dominicale 0,01 €, Reddito Agrario 0,01 €;
- **M.N. 661**, orto, classe U, 2360,00 m², Reddito Dominicale 54,85 €, Reddito Agrario 24,38 €;
- **M.N. 664**, orto, classe U, 70,00 m², Reddito Dominicale 1,63 €, Reddito Agrario 0,72 €;
- **M.N. 666**, seminativo, classe 4, 1,00 m², Reddito Dominicale 0,01 €, Reddito Agrario 0,01 €;



- **M.N. 668**, seminativo, classe 4, 10,00 m², Reddito Dominicale 0,06 €, Reddito Agrario 0,04 €;

Per ½ della piena proprietà è intestato all'ESECUTATO e per ½ della piena proprietà ad altra ditta.

CATASTO TERRENI, Comune di Castelfranco Veneto, Foglio 24

- **M.N. 656**, seminativo, classe 5, 35,00 m², Reddito Dominicale 0,16 €, Reddito Agrario 0,14 €;
- **M.N. 657**, seminativo, classe 5, 500,00 m², Reddito Dominicale 2,32 €, Reddito Agrario 1,94 €;
- **M.N. 659**, seminativo, classe 5, 34,00 m², Reddito Dominicale 0,16 €, Reddito Agrario 0,13 €;
- **M.N. 662**, orto, classe U, 50,00 m², Reddito Dominicale 1,16 €, Reddito Agrario 0,52 €;
- **M.N. 663**, orto, classe U, 400,00 m², Reddito Dominicale 9,30 €, Reddito Agrario 4,13 €;
- **M.N. 665**, seminativo, classe 4, 101,00 m², Reddito Dominicale 0,60 €, Reddito Agrario 0,44 €;
- **M.N. 667**, seminativo, classe 4, 28,00 m², Reddito Dominicale 0,17 €, Reddito Agrario 0,12 €;

I sopra citati beni hanno la superficie complessiva di m² 10.889,00.

- Terreno agricolo:

$$9.741,00 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 77.928,00$$

- Terreno edificabile di 1.148,00 m² (volume edificabile circa 1200 m³):

Il valore andrà diviso per due perché i mappali che compongono l'appezzamento edificabile risultano essere in comproprietà con altra ditta per la quota di 1/2.

$$1.200,00 \text{ m}^3 \times 75,00 \text{ €/m}^3 / 2 = \text{€ } 45.000,00$$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO **€ 122.928,00**

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

$$\text{abbattimento standard del 20\%} = 24.585,60 \text{ €}$$

$$122.928,00 \text{ €} - 24.585,60 \text{ €} = 98.342,40 \text{ €}$$

che si arrotonda a 98.000,00 €



VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO 98.000,00 € (euro novantottomila/00).

ALLEGATI

1. visura catastale;
2. estratto di mappa del Catasto Terreni;
3. estratto del P.R.C./P.I. e della normativa;
4. certificato di destinazione urbanistica;
5. atto di acquisto della proprietà;
6. ispezione ipotecaria;
7. contratto di locazione o comodato;
8. certificato stato di famiglia e di residenza;
9. scheda identificativa esecutato;
10. scheda identificativa soggetto pignorante;
11. documentazione fotografica dei beni;
12. scheda sintetica per ordinanza di vendita;
13. cd-rom contenente elaborato peritale con allegati.

Vedelago, 25/05/2021

L'ESPERTO STIMATORE

geom. Fabio Fiorotto

