

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 141/2017**

**G. E. dott. SARAN MARCO**

(prossima udienza in data 20/05/2020)

promossa da  
**PROCEDENTE N°1**

contro  
**ESECUTATO N° 1**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE**

**integrativa / sostitutiva di quella redatta in data 23/07/2019**

(depositata telematicamente il 06/08/2019)

*al fine di procedere con il frazionamento degli immobili in 2 lotti distinti*

Il sottoscritto geometra GINO FARAON, libero professionista con studio in Vittorio Veneto, Via Divisione Nino Nannetti n°4, iscritto al n°1158 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso e al n°162 dei Consulenti Tecnici del Tribunale, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, dott. MARCO SARAN, in data 08/02/2019 veniva nominato consulente esperto stimatore nella presente esecuzione per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art.173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.

L'accettazione dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito venivano effettuati in modalità telematica, e con firma digitale, in data 11/03/2019.

L'udienza per la comparizione delle parti al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art.569 c.p.c. veniva in principio fissata al giorno 25/09/2019.

Successivamente, in data 06/08/2019, quindi entro i termini concessogli, lo scrivente depositava la relazione peritale con trattazione dei beni in lotto unico.

All'esito dell'udienza, e con successivo decreto in data 30/09/2019, l'Ill.mo Giudice, ritenuta opportuna e necessaria la suddivisione dei beni in espropriazione in 2 lotti



distinti, il primo dei quali ricomprendente i beni pignorati per l'intero contro parte esecutata e l'altro ricomprendente quelli ulteriori pignorati *pro quota*, al fine di consentire la possibile prosecuzione delle operazioni di vendita del compendio pignorato per l'intero, disponeva nei confronti dello scrivente l'onere di procedere all'integrazione della relazione con la suddetta previsione di due lotti, nonché di fornire ogni ulteriore ed opportuno chiarimento in relazione. Allo scrivente veniva posto inoltre il quesito se nell'ipotesi sopra prospettata potesse sorgere un'eventuale interclusione incombente sui beni riepilogati alla lett.A) dell'identificazione catastale, ossia su quelli in Comune di Cordignano C.F. sezione B, foglio 2 mapp.127 sub.3-5-8 e in ugual modo, di riflesso, anche sulla pertinenza scoperta di cui alla lett.B), identificata al C.T. foglio 10 mapp.470. Contestualmente veniva fissata nuova udienza al giorno 20/05/2020, per gli eventuali provvedimenti ex art.569 c.p.c., con disposizioni al precedente di segnalare, nelle more della procedura, l'introduzione (necessaria) di ulteriore pignoramento in estensione sul bene comune mapp.127 sub.8, precedentemente estromesso dal rituale del pignoramento, al fine di consentirne la tempestiva riunione al medesimo fascicolo.

#### **ESECUZIONE DELL'INCARICO (*Due Diligence*)**

Al fine dello svolgimento del presente incarico si rimanda a quanto già edotto nella precedente relazione per quel che riguarda tutte le operazioni peritali "*due diligence*" preliminarmente condotte dallo scrivente (accessi ai pubblici uffici, indagini, ispezioni e rilievi, ecc..).

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., consiste nella relazione notarile sostitutiva redatta in data 26/05/2017 dal dott. Gianluca Forte, Notaio in Treviso; la suddetta certificazione, integrata dal sottoscritto con la recente trascrizione del pignoramento sul bene comune mapp.127 sub.8, presentata all'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 27/03/2020 ai n.ri r.g.10620, r.p. 7305 (che si allega in copia alla presente), risulta completa ed idonea.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha comunque integrato detta documentazione con l'estratto di mappa catastale attuale, con le planimetrie delle unità immobiliari, con l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni e con le visure catastali aggiornate. Al fine di consentire il collegamento fra i dati catastali descritti nei pignoramenti e quelli citati nei vari titoli di provenienza, il sottoscritto ha prodotto e allegato alla presente anche la mappa catastale d'impianto e le visure catastali storiche dei mappali 127 e 228 (già mapp. 126) del Catasto Terreni. Il



collegamento fra i titoli di trasferimento e i diversi stadi temporali dei dati identificativi catastali lo si può apprendere nei successivi capitoli della presente relazione relativi all'identificazione catastale dei beni e alla provenienza.

Come da chiarimenti posti all'esperto, si allegano tutti gli atti di provenienza mediante i quali l'esecutato è divenuto pieno proprietario, in ragione delle proprie quote, sui beni in pignoramento e che, complessivamente, consistono in due atti di compravendita ultraventennali, di cui uno del 1941 e uno del 1987, e in un atto di divisione e donazione del 2003. Si precisa inoltre che per quanto riguarda i terreni mappali 227 e 229 (sede stradale) di cui al successivo capitolo - identificazione catastale dei beni pignorati, lett.E) – gli ultimi atti di provenienza mediante i quali l'esecutato ha ereditato l'attuale quota di diritto a lui spettante consistono in di due successioni *ex lege*, di cui una apertasi in data 20/07/1984, l'altra in data 11/02/1986. In riferimento alle medesime successioni si rende noto che non sono state eseguite le relative accettazioni tacite di eredità, pur tuttavia le stesse sono da ritenersi comunque ultraventennali. Alla presente si allegano le rispettive ispezioni ipotecarie.

### **DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI**

L'incarico assegnato allo scrivente con ultimo provvedimento in data 30/09/2019, consiste nella valutazione dei beni pignorati suddividendoli in 2 lotti distinti, con il conseguente aggiornamento del loro valore e della relativa composizione in perizia in ogni capitolo. Per completezza (e immediata lettura dell'elaborato peritale) la presente relazione andrà ad integrare e sostituire quella già depositata in data 06/08/2019.

Riprendendo quanto menzionato nelle premesse, la relazione tratterà in modo separato da una parte i beni espropriati per l'intera quota di proprietà contro l'esecutato e dall'altra quelli rimanenti pignorati pro quota; in particolare il primo Lotto avrà come oggetto i beni di cui alle lett. A) e B) dell'identificazione catastale, consistenti in una porzione di fabbricato abitativo con pertinenze accessorie, il secondo riguarderà invece quelli di cui alle lett. C) e D), consistenti in un terreno agricolo di modeste dimensioni in comproprietà con altra ditta, su parte del quale insiste la strada di accesso agli immobili del primo Lotto (porzione identificata alla lett. C); suddetta strada, inoltre, costituisce anche una servitù di transito costituita di diritto a favore di un'altra proprietà contermina.

L'ipotesi della vendita frazionata, come sopra prospettata, da una parte consente di proseguire comodamente con la vendita dei beni del Lotto 1 pignorati per l'intero, per contro apre lo scenario di una possibile interclusione dei medesimi per il fatto che il loro unico accesso dalla pubblica viabilità, consistente appunto nella strada interpoderale



suddetta, con il suddetto frazionamento andrà in toto a comporre il secondo lotto. Ciò nonostante, come verrà più avanti descritto ai successivi capitoli della presente, tale operazione non produrrà gli effetti dell'interclusione in quanto, nella fattispecie, sarà automaticamente costituita, anche a favore dei beni del Lotto 1, una servitù per "destinazione del padre di famiglia" ex art.1062 C.C., giacché operante anche quando i beni sono oggetto di divisione disposta dal Giudice nell'ambito dell'espropriazione forzata (vedasi *Sentenza Cass.Civile – Sez.II, n°14481 del 06/06/2018*).

L'atto di pignoramento colpisce anche due piccoli ritagli di terreno identificati dai mappali 227 e 229 del foglio 10 del comune di Cordignano (vedasi lett. E all'identificazione catastale) che, di fatto, corrispondono a porzioni di sede stradale pubblica di via Rovereto la cui realizzazione, e acquisizione in pieno possesso al demanio stradale, è avvenuta da oltre vent'anni; dette porzioni, pertanto, sono da considerarsi irrilevanti per la procedura e prive di valore. Tuttavia, non essendo mai state definite le procedure di esproprio da parte dell'amministrazione comunale, suddetti ritagli stradali, di superficie catastale complessiva pari a 104 mq, risultano ancor oggi intestati *pro quota* all'esecutato. Ad ogni modo si tende solo a precisare che gli stessi, ancorché insignificanti ai fini della stima, andranno comunque a comporre il secondo lotto concernente gli immobili in comproprietà.

Considerati gli aspetti fin qui esposti, lo scrivente procederà quindi nella presente relazione con la seguente formazione:

**Lotto 1)** Porzione di abitazione al piano terra di un edificio residenziale di complessivi due alloggi, con garage e locali accessori su pertinenza collegata a due piani e con ampio scoperto esclusivo e in comune di Cordignano, via Rovereto n°7. Immobili catastalmente individuati al C.F. Sez.B, Fg.2, mapp.127 sub.3, 5 e 8 e al C.T Fg.10 mapp.470 - pignorati per l'intero della piena proprietà.

**Lotto 2)** Terreno agricolo di modeste dimensioni destinato a prato, in parte gravato da servitù di transito a favore di proprietà confinanti e in parte occupato da sede stradale pubblica di via Rovereto, in comune di Cordignano. Immobili catastalmente individuati al C.T Fg.10 mapp.127 sub.9, mapp.128, 466, 467, 227 e 229 - pignorati in quota parte della piena proprietà.

Per quanto riguarda quest'ultimo lotto, trattandosi di immobili pignorati per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, si pone inoltre il problema se gli stessi possano essere comodamente divisibili mediante separazione in natura di beni omogenei, il cui valore sia corrispondente a quello della quota di proprietà, salvo conguaglio. Stante il loro



esiguo valore, come più avanti determinato nella presente stima, l'eventuale ipotesi di divisione si configurerebbe tuttavia come operazione scomoda e sveniente per la procedura in quanto potrebbe avere luogo solo previo oneroso frazionamento catastale.

Lo scrivente ritiene pertanto corretto ed opportuno procedere come da precise disposizioni del G.E., limitandosi alla suddetta formazione valutando il valore di mercato degli immobili in riferimento alla quota di proprietà indivisa oggetto di pignoramento.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

#### **LOTTO 1**

Porzione di abitazione al piano terra di un edificio residenziale di complessivi due alloggi, con garage e locali accessori su pertinenza collegata a due piani e con ampio scoperto esclusivo in comune di Cordignano, via Rovereto n°7, così identificati e censiti c/o l'Agazia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

*per l'intero*

- A) Comune di **CORDIGNANO - Catasto dei Fabbricati** – Sezione **B** - Foglio **2**  
Mapp. **127** Sub. **3** Via Rovereto, 7 p. T-1 Cat. **C/6** cl. **2** mq. **52** R.C.€ **147,71**  
Mapp. **127** Sub. **5** Via Rovereto, 7 p. T Cat. **A/2** cl. **2** vani **4,5** R.C.€ **406,71**  
Mapp. **127** Sub. **8** Via dei Saccon\* p. T area scoperta di mq 160 comune ai sub.3 e 5

\* *con precisazione che l'indirizzo corretto risulta essere "Via Rovereto".*

Unità immobiliari urbane facenti parte di un fabbricato ricadente sulla particella mapp.127 del foglio 10 del Catasto Terreni – Ente Urbano di mq 481, derivante dalla riunificazione delle precedenti particelle già mapp.127 di mq 266 e mapp.469 di mq 215, giusta atto di aggiornamento Tipo Mappale n°3438.1/2003 del 10/04/2003, prot. n°208606.

Unità immobiliari con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile, nonché con diritto all'area coperta dal fabbricato, fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e a quant'altro ritenuto comune alle unità medesime.

#### **Conformità delle planimetrie catastali**

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari di cui ai mapp.127 sub.3 (garage al PT con ripostigli al P1) e mapp.127 sub.5 (abitazione al PT) sono state depositate al Catasto Fabbricati di Treviso con denuncia di variazione catastale in data 29/01/2009, Prot.n°TV0028729 e sono conformi allo stato di fatto rilevato in sopralluogo.

L'area urbana di cui al mapp.127 sub.8, invece, è stata costituita con denuncia di variazione depositata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 24/09/2003, n°6048.1/82003



- Prot.n°433771 e la sua rappresentazione nell'elaborato planimetrico catastale è difforme dallo stato di fatto rilevato in sopralluogo per l'esistenza di una tettoia ivi sopra eretta. Per quest'ultima non si ritiene di procedere con il relativo accatastamento in quanto come si dirà più avanti nella presente relazione, tale manufatto dovrà essere oggetto di una sanatoria edilizia con rimozione della copertura e ripristino dell'originario pergolato (manufatto privo di copertura equiparabile ad arredo urbano non soggetto all'obbligo di accatastamento).

**B) Comune di CORDIGNANO – Catasto Terreni – Foglio 10**

Mapp. **470** Seminativo arborato cl. **2** Ha **0.13.71** R.D. € **10,97** R.A. € **6,02**

Porzione di terreno agricolo (pertinenziale alle unità immobiliari mapp.127 sub.3 e 5), derivante dall'originario mappale 228 di mq 6.216 (ex mapp.228 di mq 7.540, ex mapp.126 di mq 7.754), giusta frazionamento tipo n°3436 del 10/04/2003, prot.n°208584.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

**Confini:**

Gli immobili di cui ai mapp. C.F. 127 sub.3-5-8 e mapp. C.T. 470 formano corpo unico confinante, a partire da nord e proseguendo in senso orario, con mapp.127 sub.9 – mapp.128 (porzione della strada di accesso), mapp.230, mapp.157 (argine del fiume Meschio), mapp.468 e mapp.127 sub.6, sub.7, sub.4.

**Accesso:**

L'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale di via Rovereto attraverso una strada interpoderale insistente sulle particelle di cui al successivo Lotto 2 (mapp.467, 128 e 127 sub.9), che identifica anche una servitù di transito a favore di una proprietà confinante di cui al mapp.230 (già mapp. n.ri 179 e 230), stessi Comune e foglio, costituita con atto notarile in data 31/10/2003, Rep.n.91409 ai rogiti del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto, trascritto in data 11/11/2003 ai n.ri 48025/32132. Con la vendita frazionata della proprietà, detta servitù sarà automaticamente costituita anche a favore degli immobili in esame, mapp.127 sub.3-5-8 e mapp.470, ed a carico delle predette particelle mapp.467, 128 e 127 sub.9, per "destinazione del padre di famiglia" ex art.1062 del Cod.Civ. (*vedasi Sentenza Cass.Civile – Sez.II, n°14481 del 06/06/2018*).

**Oneri e servitù:**

Non sussistono oneri o servitù passive a carico degli immobili se non per quelle venutesi a costituire a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare mapp.127 di cui gli stessi fanno parte e poste in essere dalla legge a carico di ciascuna proprietà in



condominio. Per quanto riguarda le servitù attive si rimanda a quanto già menzionato al precedente paragrafo relativo all'accesso.

## **LOTTO 2**

Terreni agricoli in comproprietà, in comune di Cordignano via Rovereto n°7, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

*per la quota di 1/2*

C) Comune di **CORDIGNANO - Catasto dei Fabbricati** – Sezione **B** - Foglio **2**  
Mapp. **127** sub. **9** Via Rovereto - Area Urbana di 27 mq

Comune di **CORDIGNANO – Catasto Terreni** – Foglio **10**

Mapp. **128** Seminativo arborato cl. **2** Ha **0.00.52** R.D. € **0,42** R.A. € **0,23**

Mapp. **467** Seminativo arborato cl. **2** Ha **0.08.10** R.D. € **6,48** R.A. € **3,56**

- Il mapp.127 sub.9 trattasi di area urbana facente parte della consistenza del mappale intero 127 del foglio 10 del Catasto Terreni – Ente Urbano di mq 481, derivante dalla riunificazione delle precedenti particelle del catasto terreni già mapp.127 di mq 266 e mapp.469 di mq 215, giusta atto di aggiornamento Tipo Mappale n°3438.1/2003 del 10/04/2003, prot. n°208606. L'area urbana suddetta è stata costituita con denuncia di variazione depositata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 29/01/2009, prot. n°TV0028729 e la sua rappresentazione nell'elaborato planimetrico catastale è conforme allo stato di fatto rilevato in sopralluogo.
- Il mapp.128 è porzione di terreno agricolo dall'impianto del Catasto Terreni.
- Il mapp.467 è porzione di terreno agricolo derivante dall'originario mappale 228 di mq 6.216 (ex mapp.228 di mq 7.540, ex mapp.126 di mq 7.754), giusta frazionamento tipo n°3436 del 10/04/2003, prot.n°208584.

D) Comune di **CORDIGNANO – Catasto Terreni** – Foglio **10**

Mapp. **466** Seminativo arborato cl. **2** Ha **0.24.45** R.D. € **19,57** R.A. € **10,73**

Porzione di terreno agricolo di superficie catastale complessiva pari a mq 2.445, derivante dall'originario mappale 228 di mq 6.216 (ex mapp.228 di mq 7.540, ex mapp.126 di mq 7.754), giusta frazionamento tipo n°3436 del 10/04/2003, prot.n°208584.

*per la quota di 3/42*

E) Comune di **CORDIGNANO – Catasto Terreni** – Foglio **10**

Mapp. **227** Seminativo arborato cl. **2** Ha **0.00.39** R.D. € **0,31** R.A. € **0,17**

Mapp. **229** Seminativo arborato cl. **2** Ha **0.00.65** R.D. € **0,52** R.A. € **0,29**



Porzioni di sede stradale pubblica di Via Rovereto derivanti dall'originario mappale 126 di mq 7.754, giusta frazionamento tipo n°33 del 15/09/1970.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

**Confini:**

Gli immobili di cui ai mapp. C.F. 127 sub.9 e mapp. C.T. 128, 467, 466, 227 e 229 formano corpo unico confinante, a partire da nord e proseguendo in senso orario, con strada pubblica di via Rovereto, mappali C.T. 252, 251, 1154, 1152, 1155, 230, 470, mapp.C.F. 127 sub.8, sub.7 e mappali C.T. 468, 507, 505, 509 e 222.

**Accesso:**

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale via Rovereto con la quale confinano.

**Oneri e servitù:**

I beni immobili in Cordignano, foglio 10 contraddistinti con i mappali C.T. n.ri 467 – 128 e mappale C.F. 127 sub.9 sono gravati da servitù di transito a favore di una proprietà confinante di altra ditta identificata dal mapp.230 (già mapp. n.ri 179 e 230), stessi Comune e foglio, costituita con atto notarile in data 31/10/2003, Rep.n.91409 ai rogiti del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto, trascritto in data 11/11/2003 ai n.ri 48025/32132. Con la vendita frazionata della proprietà, detta servitù sarà automaticamente costituita anche a favore degli immobili di cui al Lotto 1 della presente, identificati dai mapp.127 sub.3-5-8 e mapp.470, ed a carico delle predette particelle mapp.467, 128 e 127 sub.9, per "destinazione del padre di famiglia" ex art.1062 del Cod.Civ. (vedasi Sentenza Cass.Civile – Sez.II, n°14481 del 06/06/2018).

**PROPRIETÀ**

**LOTTO 1**

I beni immobili del Lotto 1, correttamente identificati al capitolo che precede alle lett.A) e B), risultano intestati in piena proprietà dell'esecutato per l'intero.

**LOTTO 2**

I beni immobili del Lotto 2, correttamente identificati al capitolo che precede e in riferimento ai rispettivi raggruppamenti, risultano intestati come segue;

- beni di cui alla lett. C (terreno in comproprietà gravato da servitù di transito): in piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 e per la rimanente quota in piena proprietà dei soggetti intestatari n°2 e n°3 per 1/4 ciascuno;





- beni di cui alla lett. D (terreno agricolo indiviso): in piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 e per la rimanente quota di 1/2 in piena proprietà al soggetto intestatario n°2;
- beni di cui alla lett. E (sede stradale pubblica): in piena proprietà dell'esecutato per la quota di 3/42 e per la rimanente quota di 39/42 in piena proprietà di altri nove intestatari (trattasi comunque di sede stradale pubblica da oltre vent'anni che dovrà essere acquisita al demanio stradale).

*Per le generalità dei soggetti della procedura si fa espresso riferimento all'allegato specifico della presente relazione.*

## **PROVENIENZA**

### **LOTTO 1**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in piena proprietà per l'intero, in forza dei seguenti titoli:

- ◆ Atto di Donazione ai rogiti del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 31.10.2003, Rep. n°91408, trascritto a Treviso in data 11.11.2003 ai numeri 48023/32130;
- ◆ Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 09.05.1987, Rep. n°24590, trascritto a Treviso in data 02.06.1987 ai numeri 13208/9928;
- ◆ Successione legittima in morte di - De Cuius 2 - apertasi in data 11.02.1986, reg. a Vittorio Veneto il 08.06.1986 al n.48 – vol.364 e trascritta a Treviso il 31.03.1987 ai n.ri 7774/5951;
- ◆ Successione legittima in morte di - De Cuius 1 - apertasi in data 20.07.1984, reg. a Vittorio Veneto il 17.01.1985 al n.7 – vol.358 e trascritta a Treviso il 26.04.1985 ai n.ri 8637/7233;
- ◆ Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Scipione Fiorentini di Conegliano in data 26.02.1941, Rep. n°3015, trascritto a Treviso in data 18/03/1941 ai numeri 1712/1476 (*in forza del quale il – De Cuius 1 – ha acquistato l'intera piena proprietà dei beni*);

### **LOTTO 2**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in piena proprietà per le rispettive quote, in forza dei seguenti titoli:



per quanto riguarda i beni di cui alle lettere C e D

- ◆ Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 09.05.1987, Rep. n°24590, trascritto a Treviso in data 02.06.1987 ai numeri 13208/9928;

per quanto riguarda i beni di cui alle lettere C, D, E

- ◆ Successione legittima in morte di - De Cuius 2 - apertasi in data 11.02.1986, reg. a Vittorio Veneto il 08.06.1986 al n.48 – vol.364 e trascritta a Treviso il 31.03.1987 ai n.ri 7774/5951;
- ◆ Successione legittima in morte di - De Cuius 1 - apertasi in data 20.07.1984, reg. a Vittorio Veneto il 17.01.1985 al n.7 – vol.358 e trascritta a Treviso il 26.04.1985 ai n.ri 8637/7233;
- ◆ Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Scipione Fiorentini di Conegliano in data 26.02.1941, Rep. n°3015, trascritto a Treviso in data 18/03/1941 ai numeri 1712/1476 (*in forza del quale il – De Cuius 1 – ha acquistato l'intera piena proprietà dei beni*);

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla relazione notarile ventennale redatta dal Dott. Gianluca Forte, Notaio in Treviso, in data 26/05/2017. Lo scrivente precisa di aver comunque effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso riscontrando, oltre a quanto già risultante dalla suddetta certificazione, l'avvenuta presentazione della nota di trascrizione del secondo pignoramento interessante il bene mapp.127 sub.8, precedentemente estromesso dalla procedura. Anche suddetta trascrizione viene qui di seguito riportata in tabella, nonché copia della relativa ispezione viene allegata alla presente relazione.

**Trascrizioni:**

| data     | n° Reg. Gen. | n° Reg. Part. | TITOLO                              | A FAVORE DI    | BENI  | diritto                    |
|----------|--------------|---------------|-------------------------------------|----------------|---|----------------------------|
|          |              |               |                                     |                |   | quota                      |
| 20.04.17 | 13225        | 9264          | VERBALE<br>PIGNORAMENTO<br>IMMOBILI | PROCEDENTE N°1 | (LOTTO 1)<br>Mapp. C.F. 127 sub.3-5<br>Mapp. C.T. 470         | Piena<br>proprietà<br>1/1  |
|          |              |               |                                     |                | (LOTTO 2)<br>Mapp. C.F. 127 sub.9<br>Mapp. C.T. 128, 466, 467 | Piena<br>proprietà<br>1/2  |
|          |              |               |                                     |                | (LOTTO 2)<br>Mapp. C.T. 227 e 229                             | Piena<br>proprietà<br>3/42 |



|          |       |      |                                     |                       |  |                    |
|----------|-------|------|-------------------------------------|-----------------------|--|--------------------|
| 27.03.20 | 10620 | 7305 | VERBALE<br>PIGNORAMENTO<br>IMMOBILI | <b>PROCEDENTE N°1</b> | <b>(LOTTO 1)</b><br>Mapp. C.F. 127 sub.8 | Piena<br>proprietà |
|          |       |      |                                     |                       |  | 1/1                |

### **Iscrizioni:**

| data     | Reg. Gen.  | TITOLO   | CREDITORI   | SOMMA      | BENI  | diritto            |
|----------|------------|--|---|------------|---|--------------------|
|          | Reg. Part. |  |   | CAPITALE   |   | quota              |
| 19.03.09 | 9725       | IPOTECA GIUDIZIALE<br>derivante da Decreto<br>Ingiuntivo | <b>CREDITORE N°1</b><br>e<br><b>CREDITORE N°2</b> | 150.000,00 | <b>(LOTTO 1)</b><br>Mapp. C.F. 127<br>sub.3-5-8<br>Mapp. C.T. 470 | Piena<br>proprietà |
|          | 1936       |  |   | 110.000,00 |   | 1/1                |

### **ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI**

#### **LOTTO 1**

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato di sole due proprietà, entrambe aventi diritto a minime parti comuni, quali le strutture, i muri portanti e perimetrali nonché il tetto. Dagli accertamenti effettuati non risulta che il complesso sia dotato di regolamento, né che per lo stesso sia stato nominato un amministratore. Non è dato sapere, pertanto, se vi siano spese non pagate, o comunque da sostenere, relative a servizi comuni. Dalle dichiarazioni rese dall'esecutato è stato possibile apprendere che non vi sono ditte incaricate alle pulizie o alle manutenzioni ordinarie; gli impianti di riscaldamento inoltre sono tutti autonomi e pertanto non c'è un impianto comune da mantenere. All'attualità non sussistono quindi oneri o vincoli di natura condominiale.

#### **LOTTO 2**

Trattasi di porzioni di terreno agricolo in comproprietà.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Cordignano è formato dalla pianificazione territoriale sovraordinata del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e dal P.I. (Piano degli Interventi). Il P.A.T. adottato ricomprende gli immobili pignorati all'interno dell'ambito territoriale omogeneo "ATO 1.1 – aree di pregio ambientale", ambito di alta pianura con buona integrità della rete ecologica in cui il piano prevede la conservazione ed il miglioramento dei corridoi ecologici e degli elementi di paesaggio agrario. Per il dettaglio degli interventi ammessi per ciascun Lotto, si rimanda alle indicazioni previste sia nell'estratto delle Norme di Attuazione del P.A.T., sia nell'estratto



delle Norme Tecniche Operative del P.I., nonché alle indicazioni previste negli estratti cartografici vigenti allegati alla presente.

### **LOTTO 1**

Gli immobili del Lotto 1 consistono sia in porzioni di fabbricato urbano con pertinenze accessorie, sia in un terreno agricolo di circa 1.370 mq per il quale, ai sensi dell'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, sussiste l'obbligo di produrre e allegare il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) nel caso lo stesso sia oggetto di atti di trasferimento di diritti reali. Detto Certificato dovrà pertanto essere richiesto dopo l'aggiudicazione degli immobili all'asta.

Il P.I. vigente individua l'intera proprietà fondiaria in zona territoriale omogenea "E – zona agricola" (disciplinata dagli artt.25 e 26 delle N.T.O.) nella quale sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V - art.43 e seguenti della LR 11/2004 (edificabilità del territorio agricolo). Per quanto riguarda il fabbricato abitativo di cui al mapp.127 lo strumento urbanistico attribuisce il grado di protezione 3 (vedasi art.38 delle N.t.o. allegate a cui si rimanda per ogni dettaglio) tuttavia, avendo comunque già saturato la potenzialità edificatoria consentita dalla legge e dal piano urbanistico vigente, per lo stesso residua la possibilità di attuare unicamente interventi di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria nel rispetto del grado di protezione previsto.

La tavola delle Tutele del P.I. comprende gli immobili all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs.42/2004 in virtù del quale l'art.52 del P.I. determina per il detentore dell'immobile ricadente nella zona vincolata di acquisire l'autorizzazione paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto che possa modificare l'aspetto esteriore della zona medesima.

L'area di sedime e pertinenziale del fabbricato mapp.127 e parte del fondo mapp.470 ricadono inoltre all'interno del vincolo di rispetto fluviale di inedificabilità assoluta interessante, nell'ambito delle zone agricole, una fascia larga 100 m misurati dall'unghia esterna dell'argine principale del fiume Meschio (vedasi art.51 del P.I.).

### **LOTTO 2**

Gli immobili del Lotto 2 consistono in porzioni di terreno agricolo per le quali, ai sensi dell'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, sussiste l'obbligo di produrre e allegare il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) nel caso le stesse siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali. Detto Certificato dovrà pertanto essere richiesto dopo l'aggiudicazione degli immobili all'asta.

Il P.I. vigente individua l'intera proprietà fondiaria in zona territoriale omogenea "E –



zona agricola” (disciplinata dagli artt.25 e 26 delle N.T.O.) nella quale sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V - art.43 e seguenti della LR 11/2004 (edificabilità del territorio agricolo).

Una parte del fondo agricolo, in particolare lungo tutto il confine nord-est delle porzioni mapp.466 e mapp.467, ricade all’interno della fascia inedificabile di rispetto stradale, interessante una profondità di 20 m misurati dal ciglio di via Rovereto.

La tavola delle Tutele del P.I., inoltre, comprende gli immobili all’interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell’art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs.42/2004.

### **CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)**

#### **LOTTO 1**

Il fabbricato residenziale mapp.127 è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n°2000423 del 04.03.2002 per demolizione e ricostruzione di vecchi fabbricati rurali preesistenti (ante 1942) per ricavo di due alloggi e di un corpo collegato destinato a pertinenze accessorie; trattandosi di immobili ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico, in data 12.11.2001, è stata rilasciata anche la relativa Autorizzazione Ambientale n°16780.

Successivamente, per l’edificio, sono state inoltre presentate le seguenti varianti:

- D.i.a. in data 30.06.2004, prot.n°9674 corredata da relativa Autorizzazione Ambientale n°14519 del 12.10.2004 per piccole modifiche interne ed esterne, realizzazione di nuovi fori finestra, di nuovi camini e modifica dei marciapiedi;
- D.i.a. in data 27.07.2007, prot.n°10804 per completamento lavori interni di pavimentazione, installazione sanitari, tinteggiature e messa in opera di porte.

Suddetti lavori sono stati ultimati in data 21.01.2009 e, successivamente, in data 18.03.2009, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n°2007/130. Unitamente alla richiesta di abitabilità sono stati inoltre prodotti, e depositati agli atti, i certificati di conformità degli impianti, il certificato di collaudo statico delle strutture, nonché l’Autorizzazione allo scarico dei reflui civili, pratica LL.PP. 6/2009 del 18.03.2009, che si allegano alla presente.

Presso gli archivi amministrativi comunali, inoltre, sono emerse anche le seguenti ulteriori pratiche edilizie:

- D.i.a. in data 02.08.2008, prot.n°11691, corredata da relativa Autorizzazione Ambientale n°28/2008 del 17.11.2008, per realizzazione di due pergolati in legno a servizio del fabbricato bifamiliare (delle quali, quello in proprietà dell’esecutato, delle dimensioni massime pari a m 6,30x4,10 per una superficie pari a mq 25,83);



- Autorizzazione Edilizia in data 24.12.2002 n°2002178 per la realizzazione di un tratto di recinzione con accesso carraio da eseguirsi lungo Via Rovereto.

#### Verifica di conformità urbanistica

Gli immobili sono risultati sostanzialmente conformi alla documentazione progettuale relativa ai titoli edilizi sopra richiamati, fatta eccezione per quanto riguarda le dimensioni del pergolato in legno realizzato in adiacenza al fabbricato abitativo in forza di D.i.a. n.11691/2008 e Autorizzazione Ambientale n°28/2008 del 17.11.2008.

Rispetto a quanto autorizzato, suddetto pergolato risulta difforme in termini di dimensioni e sagoma; di fatto si presenta con misure in pianta pari a circa m.9,35 di larghezza per m.2,75 di profondità (anziché di m.6,30 x 4,10), per una superficie di occupazione pari a circa mq 25,71, per cui lievemente inferiore rispetto a quella autorizzata in progetto pari a mq 25,83.

Sudette lievi difformità risultano comunque sanabili previa richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica con versamento di sanzione ambientale minima, in quanto attinenti a semplici elementi di arredo urbano, non comportanti incremento di volume, ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Sopra l'impalcato del pergolato è stata rilevata una copertura fissa per la quale, diversamente, non è ammessa la sanatoria e pertanto dev'esserne prevista la totale demolizione.

Inoltre, in prossimità del vertice sud-ovest della proprietà fondiaria mapp.470, per cui nelle immediate vicinanze dell'argine del fiume Meschio, lo scrivente ha rilevato l'esistenza di una tettoia abusiva delle dimensioni in pianta pari a circa m.2,15x5,70, realizzata con elementi tubolari di ferro e rivestimenti in lamiera. Ricadendo entro la fascia di tutela fluviale di inedificabilità assoluta, la stessa non può essere sanata e pertanto, anche per essa, ne è prevista la totale demolizione.

I costi relativi alla pratica di sanatoria del pergolato e quelli relativi agli adempimenti demolitori degli elementi non sanabili, verranno opportunamente decurtati dal valore di mercato determinato per gli immobili in quanto rimarranno a carico dell'acquirente.

Presso il Comune di Cordignano non sono emerse procedure amministrative o sanzionatorie.

#### **LOTTO 2**

Trattasi di terreno agricolo tenuto a prato arborato, privo di costruzioni o manufatti.



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1

Porzione di abitazione al piano terra facente parte di un edificio residenziale di complessivi due alloggi, con annessi accessori su pertinenza collegata a due piani e ampio scoperto esclusivo, ubicati in zona agricola del comune di Cordignano, via Rovereto n°7. Trattasi di proprietà fondiaria situata in ambito territoriale di pregio ambientale che si espande nell'immediato entroterra comunale a nord della viabilità principale di via Vittorio Veneto; più precisamente gli immobili si collocano fra il corso d'acqua del fiume Meschio, il cui argine lambisce il confine sud-ovest di proprietà, e il centro cittadino sito a circa 1 km più a est.

Gli immobili in questione, pur collocandosi in prossimità del contesto urbanizzato della zona semi-centrale del comune, ricadono comunque in una tipica zona agricola tranquilla e defilata, circondati da ampio scoperto e in parte contornati dalla vegetazione distintiva dell'adiacente corridoio ecologico del Meschio.

Per quanto riguarda il fabbricato, siamo in presenza di una costruzione ultimata nel 2009 a seguito demolizione e ricostruzione di un preesistente edificio rurale; l'attuale complesso edificato è costituito essenzialmente da due corpi di fabbrica accostati a "L" di cui quello principale, dove hanno sede le due unità abitative, è a pianta quadrata e si erge da un minimo di due ad un massimo di tre livelli fuori terra; il corpo minore, invece, in cui si trovano gli accessori, si presenta con pianta rettangolare con orientamento dell'asse principale lungo la direttrice nord/ovest - sud/est ed è a due piani fuori terra.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai interpiano e tetto in legno, coperture di tipo a capanna con manto in coppi tradizionali, facciate intonacate "a civile", sporti del tetto in travi di legno e serramenti esterni con scuretti sempre in legno. La porzione di abitazione oggetto di pignoramento si colloca al piano terra del corpo principale; il garage e i ripostigli accessori di pertinenza, invece, occupano la semi-porzione sud del piano terra e l'intero piano primo del corpo di fabbrica più piccolo collegato. Le unità immobiliari confinano, a nord, in parte con vano scale e in parte con scoperto di altra proprietà, a est con la strada privata che permette l'accesso al fondo, mentre i fronti sud e ovest, dove avviene l'accesso principale, affacciano liberi su ampio scoperto di pertinenza esclusiva.

In termini di consistenza l'abitazione è formata complessivamente dai seguenti vani con rispettive superfici utili arrotondate: un soggiorno con angolo cottura di 28,50 mq, un disimpegno di 3,85 mq, una camera singola di 12,70 mq, un bagno di 5,00 mq, una lavanderia di 10,00 mq e una camera matrimoniale di 15,13 mq; il tutto per una superficie



calpestabile di circa 75,18 mq ed una corrispondente superficie lorda, comprensiva di murature, di circa 93 mq. L'altezza utile interna è di circa 2,60 m.

La porzione destinata ai locali accessori è invece formata, al piano terra, da un garage con adiacente sottoscala di superficie utile pari a circa 20 mq e, al piano primo, da due ripostigli di superficie utile complessiva pari a circa 26,00 mq e un piccolo terrazzino di circa 6 mq; il tutto per una superficie lorda pari a 26,00 mq al piano terra e circa 38,00 mq al piano primo.

Le altezze utili interne misurano 2,60 m nel garage al piano terra e da una minima di 2,65 m ad una massima sotto colmo di 3,32 m nei ripostigli al piano primo.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono quelli tradizionali dell'epoca di costruzione, con pavimenti in piastrelle nella zona giorno, nel bagno, nella lavanderia e nel garage; in parchetti di legno posati in diagonale nelle camere e in listoni di laminato nei ripostigli accessori. I serramenti di porte e finestre sono in legno massello con interposto vetrocamera, sia per la parte abitativa sia per gli accessori, le porte interne sono in legno massello e la scala che collega i due piani delle pertinenza è realizzata in calcestruzzo con rivestimento dei gradini in marmo.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ed è costituito da una caldaia a gas metano situata nella lavanderia, reti di distribuzione sottotraccia e corpi scaldanti in radiatori tubolari di acciaio presenti sia nei locali abitativi che in quelli accessori. L'impianto elettrico è anch'esso sottotraccia e dell'epoca della costruzione del fabbricato. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili può definirsi **OTTIMO**.

La proprietà gode inoltre di ampio scoperto esclusivo di circa 1.531 mq che si estende a sud-ovest del fabbricato; si presenta ben tenuto e sistemato a prato alberato con giacitura piana, o comunque di lieve pendenza, ed è interamente recintato con paletti e rete metallica. In adiacenza al lato sud dell'abitazione si erge inoltre un comodo pergolato realizzato con colonne di acciaio zincato e orditura sommitale in legno massiccio; tale manufatto d'arredo si presenta con dimensioni in pianta pari a m.2,75x9,35 e occupa una superficie pari a circa mq 25,70.

Come precisato al capitolo della conformità urbanistica, all'angolo sud-ovest del terreno pertinenziale esclusivo mapp.470, in prossimità del confine con l'argine del fiume Meschio, è stata rilevata l'esistenza di una tettoia abusiva realizzata con struttura precaria in ferro e rivestimenti in lamiera; tale manufatto non può essere sanato in quanto ricadente all'interno della fascia sottoposta a tutela fluviale di inedificabilità assoluta e pertanto ne viene prevista la totale demolizione.





### Certificati di conformità degli impianti e di Agibilità degli immobili:

Presso gli archivi amministrativi del comune di Cordignano sono stati reperiti sia il Certificato di Agibilità degli immobili, sia le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termosanitario e del gas; copia della suddetta certificazione viene allegata alla presente relazione.

### Certificazione e classe energetica:

In merito alla classificazione energetica si precisa che la costruzione dell'edificio risulta ultimata il 21/01/2009, pur tuttavia agli atti amministrativi comunali non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza e gli elementi costitutivi dell'immobile come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso appartenga verosimilmente alla classe energetica D-E.

### **LOTTO 2**

Terreno agricolo di superficie catastale complessiva pari a 3.334 mq, sito in Comune di Cordignano, via Rovereto. Il fondo si presenta con forma regolare e con giacitura piana, o comunque in lieve pendenza, gode di accesso diretto dalla pubblica viabilità attraverso un cancello carraio condiviso con altri fondi, ed è delimitato in parte con rete metallica e in parte con alberature; in prossimità dell'imbocco carraio situato lungo il confine nord-est, limitatamente un tratto di circa 25 m, la proprietà risulta invece delimitata da un muretto in cemento armato intonacato.

Parte del fondo agricolo, per una superficie complessiva di circa 889 mq (*corrispondente ai mapp.127 sub.9, 128 e 467*), risulta gravata da una servitù di transito a favore di altre proprietà contermini, per l'accesso e il recesso da via Rovereto. Detta servitù consiste in fatto in una stradina interpoderale in ghiaia rullata affiancata da una modesta fascia alberata che si estende lungo tutto il confine sud-est della proprietà, per un larghezza variabile di circa 10-15 m.

Attualmente il fondo è tenuto prevalentemente a prato ben tenuto e curato, tuttavia si può ben prestare anche all'utilizzazione per impianti a vigneto o a frutteto.

### **STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI**

Il sottoscritto ha effettuato le dovute ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato ma nulla è emerso dalla banca dati nazionale dell'Anagrafe Tributaria. Per entrambi i Lotti 1 e 2 si allega la relativa richiesta rivolta all'Agenzia delle Entrate e la risposta negativa ottenuta dall'Agenzia medesima.



## **LOTTO 1**

Alla data del sopralluogo gli immobili di cui al Lotto 1 (abitazione mapp.127 sub.5 con le sue pertinenze mapp.127 sub.3-8 e mapp.470), sono risultati occupati dall'esecutato con la propria famiglia.

## **LOTTO 2**

Alla data del sopralluogo il terreno di cui al Lotto 2 (fondo agricolo mapp.466 con porzione interessata da servitù mapp.127 sub.9, mapp.128 e mapp.467), è risultato occupato dagli attuali comproprietari (fra cui, si presume, anche l'esecutato).

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

#### **Consistenze immobiliari**

I beni pignorati sono sostanzialmente composti da porzioni di fabbricato residenziale con pertinenze annesse (Lotto 1) e da un terreno agricolo in comproprietà con altra ditta (Lotto 2). Quale criterio di misurazione delle porzioni di fabbricato viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda (SEL), maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda delle unità immobiliari comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere, nonché metà delle murature poste a confine con altre unità. Per quanto riguarda i terreni agricoli, invece, il criterio di misurazione assunto è quello della superficie catastale.

Lo scrivente ritiene pertanto congruo e pertinente procedere nella presente stima attribuendo alle varie tipologie immobiliari un proprio valore, in modo autonomo e separato in riferimento alle rispettive consistenze.

#### **Determinazione delle superfici commerciali o convenzionali**

## **LOTTO 1**

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale si considera, quale superficie commerciale, la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie



in ragione dei rapporti mercantili in uso nel mercato immobiliare. Nel caso in questione la superficie principale è rappresentata dai vani abitativi e dagli accessori diretti, entrambi i quali assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Agli accessori indiretti, facenti parte della pertinenza collegata, vengono attribuiti i consueti rapporti mercantili con la precisazione che, sia al garage al piano terra sia ai ripostigli al piano primo, viene attribuito un rapporto pari al 60%; ciò in quanto trattasi di locali comunque fuori terra, dotati di generosa superficie finestrata e con altezze interne pari a 2,60 m al piano terra e mediamente pari a 3,00 m al piano primo; suddetti accessori, inoltre, dispongono di un impianto di riscaldamento che conferisce agli stessi peculiarità tali da permetterne il comodo riutilizzo ai fini abitativi; alla loggia/terrazzino situata al piano primo della pertinenza viene attribuito il consueto rapporto mercantile del 25%.

Allo scoperto esclusivo di mq 1.531 viene invece attribuito un rapporto mercantile differenziato ossia, per quanto riguarda l'entità di superficie concorrenziale a quella commerciale del fabbricato, individuabile nel mapp.127 sub.8 di mq 160, viene attribuito un rapporto del 10% (in virtù della giusta proporzione di superficie scoperta in rapporto al fabbricato) mentre, per quanto riguarda la porzione residuale, individuabile nel mapp.470 di mq 1.371, viene attribuito un rapporto mercantile minimo pari al 2%; il tutto come previsto dalla disciplina estimativa internazionale.

Determinazione della superficie commerciale:

| <i>identificativi catastali</i>                             | <i>tipologia superficie</i>  | <i>superficie</i> |          | <i>rapporto mercant.</i> | <i>superficie commerciale</i> |        |
|---|--|-------------------|----------|--------------------------|-------------------------------|--------|
| <b>a) FABBRICATO D'ABITAZIONE CON PERTINENZE ACCESSORIE</b> |  |                   |          |                          |                               |        |
| mapp.127 sub.5  | Abitazione al p.T (h.=2,60)  | mq                | 93,00    | x 1,00                   | = mq                          | 93,00  |
| mapp.127 sub.3  | Ripostigli al p1 su corpo accessori (hm=3,00)                                  | mq                | 38,00    | x 0,60                   | = mq                          | 22,80  |
|   | Terrazze al p.1 su corpo accessori   | mq                | 6,00     | x 0,25                   | = mq                          | 1,50   |
|   | Garage al P.T su corpo accessori   | mq                | 26,00    | x 0,60                   | = mq                          | 15,60  |
| totale residenziale ragguagliata (a) = mq                   |  |                   |          |                          |                               | 132,90 |
| <b>b) SCOPERTO DI PERTINENZA</b>                            |  |                   |          |                          |                               |        |
| mapp.127 sub.8  | Porzione di scoperto di superficie pari a circa quella del fabbricato          | mq                | 160,00   | x 0,10                   | = mq                          | 16,00  |
| mapp.470  | Porzione di scoperto eccedente quella commerciale del fabbricato = mq 1531-160 | mq                | 1.371,00 | x 0,02                   | = mq                          | 27,42  |
| totale scoperto ragguagliato (b) = mq                       |  |                   |          |                          |                               | 43,42  |

totale superficie commerciale **(a+b)** = mq **176,32**



## **LOTTO 2**

Per quanto riguarda le porzioni di terreno agricolo ricomprese nel Lotto 2, lo scrivente ha ritenuto opportuno fare una netta distinzione fra quella identificata dai mapp.127 sub.9-128-467 e quella identificata dal mapp.466, attribuendo a ciascuna un valore stima in riferimento alle rispettive superfici catastali. Ciò in quanto la prima porzione riguarda una fascia di terreno in comproprietà dell'esecutato per la quota di 1/2, gravata interamente da una servitù di transito che, nel caso della vendita frazionata in esame, sarà automaticamente costituita anche a favore degli immobili del Lotto 1; la seconda porzione riguarda un ampio appezzamento agricolo di mq 2.445 attualmente destinato a prato alberato ben tenuto, anch'esso in comproprietà per la medesima quota di 1/2.

### **Determinazione delle superfici commerciali:**

C) Porzione di terreno agricolo gravata da servitù (mapp.127 sub.9, 128, 467) = mq 889

D) Porzione di terreno agricolo a prato arborato (mapp.466) = mq 2.445

### **Determinazione del Valore di Mercato**

Gli immobili oggetto di stima consistono in una porzione di fabbricato abitativo con pertinenze accessorie (Lotto 1) e in un terreno agricolo di modeste dimensioni, in comproprietà con altra ditta, su parte del quale insiste una servitù prediale a favore di altri fondi (Lotto 2); ognuno dei quali appartenente a segmenti di mercato ben identificabili in loco e per i quali sono state effettuate distinte ricerche e considerazioni.

Per la determinazione del valore di mercato di ciascun bene è stato utilizzato il procedimento di stima del confronto di mercato, definito dagli Standard di Valutazione Internazionali "IVS" *Market Comparison Approach* (MCA), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni, senza ricorrere a procedimenti ausiliari. Detto procedimento non è stato applicato con modalità analitiche per insufficienza di comparabili reperiti, tuttavia la determinazione del valore di mercato è avvenuta con modalità sintetico-comparative comunque affidabili e ampiamente condivise dalla disciplina estimativa.

I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche



immobiliari, dalla vetustà, da eventuali oneri o vincoli, dallo stato di detenzione, nonché dallo stato di manutenzione e conservazione.

### **LOTTO 1**

Beni in Cordignano - C.F. Sez.B fg.2 mapp.127 sub.3, 5 e 8 e C.T. fg.10 mapp.470.

Trattasi di porzione di abitazione al piano terra di una villetta bifamiliare di recente realizzazione, con annessi locali accessori su pertinenza collegata e con ampio scoperto esclusivo.

Gli immobili in questione ricadono in una tranquilla zona agricola posta a confine con il tessuto urbanizzato dell'area semi-centrale di Cordignano, situata poco più a est rispetto alla sede municipale, in cui si possono trovare tutti i principali servizi, le infrastrutture nonché gli esercizi commerciali di prima necessità. Pur collocandosi in prossimità di un contesto semi-centrale, la zona di riferimento conserva ancora le peculiarità proprie dell'ambito agrario di appartenenza caratterizzato da case isolate con ampi spazi a verde e da un contesto paesaggistico di particolare pregio ambientale valorizzato, nel caso in esame, dal corridoio ecologico del fiume Meschio.

Per quanto riguarda il fabbricato, siamo in presenza di un immobile concepito con tecniche costruttive risalenti ai primi anni 2000 con impianti e finiture ancora in ottimo stato conservativo ma con caratteristiche prestazionali energetiche non performanti come quelle degli edifici di attuale concezione. Tuttavia, nel complesso, gli immobili hanno mantenuto comunque una buona quotazione nel segmento di mercato di appartenenza anche per il fatto di godere di ampio scoperto pertinenziale.

La ricerca effettuata nel mercato immobiliare ha portato a determinare per immobili simili ed equiparabili a quello oggetto di valutazione un valore medio unitario che oscilla fra 1.200 - 1.300 €/mq.

Come evidenziato al capitolo della conformità urbanistica, per ricondurre l'immobile alla piena legittimità si dovrà ottenere una sanatoria paesaggistica per il pergolato in legno realizzato in difformità rispetto all'autorizzazione ambientale n.28/2008 rilasciata in data 17/11/2008. Inoltre si dovrà provvedere alla rimozione del manto di copertura realizzato al di sopra del suddetto pergolato nonché alla demolizione di una tettoia in ferro realizzata abusivamente su porzione di area scoperta mapp.470 ricadente all'interno della fascia di tutela fluviale del confinante fiume Meschio (art.22 delle Nta del PAT e art.51 delle Nto del PI). Il costo complessivo per tali adempimenti (comprensivo di pratiche edilizie, bolli, diritti amministrativi, sanzioni, opere di demolizione e oneri accessori), viene stimato in circa € 3.700,00. Suddetto importo verrà opportunamente decurtato dalla stima del valore di mercato degli immobili in quanto rimarrà a carico dell'acquirente.



### Valutazione

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo seguente:

| <i>Identif. catastali</i>   | <i>descrizione</i>  | <i>superficie commerciale</i> | <i>prezzo unitario</i> | <i>Valore di Mercato dell'intera proprietà</i> |
|---|---|-------------------------------|------------------------|--|
| mn. 127<br>sub.3-5-8<br>mn.470  | Porzione di abitazione con pertinenze accessorie e giardino esclusivo | mq 176,32                     | x €/mq 1.250           | = € 220.400,00                                 |
| <b>Deduzioni al valore di mercato:</b>                                      |   |                               |                        |  |
| - demolizione di tettoia abusiva sul mn.470 e rimozione copertura pergolato |   |                               |                        |  |
| - sanatoria paesaggistica del pergolato realizzato in difformità            |   |                               |                        | = - € 3.700,00                                 |
| <b>Totale Valore di Mercato</b>   |   |                               |                        | <b>€ 216.700,00</b>                            |

### valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato determinato in quanto trattasi di beni che mantengono ancora una buona appetibilità nel mercato immobiliare.

**Valore di vendita forzata** = € 216.700,00 – 20% = arrotondati **€ 173.000,00**

(Euro centosettantatremila/00)

### LOTTO 2

Beni in Cordignano - C.F. Sez.B fg.2 mapp.127 sub.9 e C.T. fg.10 mapp.128, 467 e 466.

Gli immobili in argomento consistono in un appezzamento agricolo di superficie fondiaria catastale pari a 3.334 mq, prevalentemente tenuto a prato ben curato con presenza di alberature lungo il perimetro, su parte del quale insiste una servitù prediale a favore di altre proprietà limitrofe.

Ponendo il confronto con fondi simili si può affermare che le dimensioni del terreno in esame sono sufficientemente appetibili per destare l'interesse di aziende agricole di



piccole dimensioni o di piccoli imprenditori agricoli; inoltre, il fatto di collocarsi in una zona agricola dove prevalentemente si estendono fondi utilizzati per impianti a vigneto o frutteto, e comunque nelle immediate vicinanze di altre aziende, nonché per il fatto di essere a confine con la pubblica viabilità e con accesso diretto dalla stessa, fa sì che questa tipologia sia caratterizzata da un mercato con buona dinamicità nella zona.

Le indagini di mercato hanno evidenziato, per questa tipologia di beni, una sostanziale stabilità dei prezzi, anche se talvolta con punte tendenti al rialzo in modo ingiustificato (probabilmente influenzati dalla vicinanza alla zona docg del prosecco), portando a determinare per terreni simili ed equiparabili a quelli oggetto di valutazione un valore medio unitario pari a 12,00 €/mq.

Una porzione del fondo in questione è inoltre gravata da una servitù di transito a favore di altre proprietà contigue (fra cui, nel caso di vendita frazionata, anche quella del Lotto 1) consistente, di fatto, in una strada interpodereale di accesso affiancata da abbondante fascia alberata, identificata dai mapp.127 sub.9, mapp.128 e mapp.467, che si estende per una larghezza variabile dai 10 ai 15 m lungo tutto il confine sud-est per una superficie complessiva di mq 889. Per suddetta porzione lo scrivente ritiene congruo attribuire un valore medio unitario di 5 €/mq, pari a circa la metà del valore medio di mercato, in funzione del suo limitato godimento imposto dalle condizioni della servitù.

Come precisato nelle premesse, il presente Lotto comprende anche altri due ritagli di terreno, di cui alla lett. E) del capitolo dell'identificazione catastale (mapp.227 e mapp.229), pignorati per la quota di 3/42 contro parte esecutata. Tuttavia gli stessi consistono in porzioni di sede stradale di via Rovereto da oltre vent'anni, il cui destino altro non può essere che l'accorpamento al demanio stradale; il loro valore è da considerarsi nullo e pertanto vengono esclusi dalla presente stima.

#### Valutazione

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo seguente:



| <i>Identif. catastali</i>       | <i>descrizione</i>  | <i>superficie commerciale</i> | <i>prezzo unitario</i> | <i>Valore di Mercato dell'intera proprietà</i> |
|---------------------------------|---|-------------------------------|------------------------|--|
| mn.466                          | Porzione di terreno agricolo a prato                        | mq 2.445,00                   | x €/mq 12,00           | = € 29.340,00                                  |
| mn.128,467<br>mn.127<br>sub.9   | Porzione di terreno agricolo gravato da servitù di transito | mq 889,00                     | x €/mq 5,00            | = € 4.445,00                                   |
| <b>Totale Valore di Mercato</b> |   |                               |                        | <b>€ 33.785,00</b>                             |

**valore della quota pignorata**

Come evidenziato in perizia gli immobili del Lotto 2 sono in comproprietà indivisa e pignorati per la quota parte di 1/2 dell'intera proprietà contro parte esecutata, da cui:

valore della quota indivisa di 1/2 della proprietà = € 33.785,00 x 1/2 = **€ 16.892,50**

**valore di liquidazione o di vendita forzata**

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

**Valore di vendita forzata** = € 16.892,50 - 20% = arrotondati **€ 14.000,00**

(Euro quattordicimila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 20/04/2020

Il Consulente esperto stimatore  
Geometra GINO FARAON  
(Documento munito di firma digitale)





## **Documentazione allegata:**

### **Lotto 1**

- 1.1 scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 1.2 documentazione fotografica;
- 1.3 visure catastali attuali e storiche;
- 1.4 estratto di mappa attuale e storica;
- 1.5 elaborato planimetrico ed elenco subalterni catastali;
- 1.6 planimetrie catastali;
- 1.7 ispezioni ipotecarie (trascrizione del 2° pignoramento sul mapp.127 sub.8, elenco formalità e trascrizioni successioni (*De Cuius 1 e 2*);
- 1.8 titolo di provenienza ultraventennale (Atto Compravendita 26.02.1941 Rep.3015 del Notaio Fiorentini Scipione);
- 1.9 titolo di provenienza ultraventennale (Atto Compravendita 09.05.1987 Rep.24590 del Notaio Giuseppe Dall'Antonia);
- 1.10 titolo di provenienza (Atto Donazione e Divisione 31.10.2003 Rep.91408 del Notaio Giuseppe Dall'Antonia);
- 1.11 Atto di costituzione di servitù del 31.10.2003 Rep.91409 del Notaio Giuseppe Dall'Antonia;
- 1.12 estratto del P.I., del P.A.T. e delle Norme Tecniche Operative;
- 1.13 documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
- 1.14 richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere non risolti e risposta negativa della stessa;
- 1.15 elenco ed estremi dei soggetti della procedura.

### **Lotto 2**

- 2.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 2.2. documentazione fotografica;
- 2.3. visure catastali;
- 2.4. estratto di mappa attuale;
- 2.5. ispezioni ipotecarie (elenco formalità e trascrizioni successioni (*De Cuius 1 e 2*);
- 2.6. titolo di provenienza ultraventennale (Atto Compravendita 26.02.1941 Rep.3015 del Notaio Fiorentini Scipione);
- 2.7. titolo di provenienza ultraventennale (Atto Compravendita 09.05.1987 Rep.24590 del Notaio Giuseppe Dall'Antonia);
- 2.8. Atto di costituzione di servitù del 31.10.2003 Rep.91409 del Notaio Giuseppe Dall'Antonia;
- 2.9. estratti del P.I., del P.A.T. e delle Norme di Attuazione;
- 2.10. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere non risolti e risposta negativa della stessa;
- 2.11. elenco ed estremi dei soggetti della procedura.

