

## TRIBUNALE DI TREVISO

\*-\*-\*

### ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 440-2023

a carico di:

Esecutato n.1

\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Leonardo Bianco di valutare i beni immobili di proprietà della ditta esecutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto n. 8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Paese (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento delle particelle catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito dall'archivio notarile di Treviso copia dell'atto di provenienza originario dei beni (precedente all'ultimo acquisto avvenuto mediante acquisto con asta) citato nella relazione notarile prodotta in atti e verificato il contenuto della stessa relazione notarile ventennale prodotta dal creditore precedente.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (Tv), per le verifiche della destinazione urbanistica dell'area, delle sue eventuali potenzialità in termini edificatori, conferendo altresì con i tecnici comunali e richiedendo inoltre

alla P.A. il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del terreno.

Ha inoltre effettuato accesso presso l'immobile per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza e redigendo all'uopo ampia documentazione fotografica.

Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati**

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

per l'intero

Catasto Fabbricati

Comune di Paese – Via Senatore Pellegrini scn

Sez. D – foglio 7

mappale 2617 sub.27 natura F1 area Urbana di mq. 1.220 P.T.

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni pignorati (mappale, sezione e foglio) seppure in descrizione sintetica, risulta corretta.

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Paolo Carraretto, notaio in Cittadella, portante la data del 10 luglio 2024.

La relazione riporta le provenienze dell'immobile ad oltre il ventennio dal pignoramento e quindi, l'estensione al ventennio, appare completa.

\*\*\*

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'immobile è costituito da un unico appezzamento di terreno.

Viene conseguente formato un unico lotto.

\*\*

### **LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà**

#### **DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà**

Ditta intestata:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/1

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Paese –

Sez. D – foglio 7

mappale 2617 sub.27 Via Senatore Pellegrini scn P.T categ. F/1 area Urbana di mq.

1220 .

#### **B.C.N.C:**

mappale 2617 sub.25 Via Senatore Pellegrini scn bene Comune Non Censibile –  
area scoperta – strada di accesso comune ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,  
16, 17, 18, 19, 20, 27.

\*\*\*

#### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutata mediante:

- decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 25 marzo 2015 n.7 Cron., trascritto a Treviso il 7 aprile 2015 ai n.ri 9216/6780.

Il precedente proprietario era pervenuto titolare dei beni a seguito di atto di

compravendita rep. 129288 del 16.09.2003 notaio Arrigo Manavello di Treviso.

\*\*\*

## **CONFINI**

Il mappale 2617 sub.27 confina, da nord in senso orario, con mapp. 494 del c.t. foglio 29, mapp. 2617 sub. 25, sub. 24, sub.21 sub.6, sub.5, mapp. 2685 740, 490 del c.t. foglio 29, 41 salvo altri e/o variati.

\*\*\*

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI**

Il mappale 2617 del c.t. e catasto fabbricati, nella sua integrità, si configura come un appezzamento di terra inserito nel centro storico del capoluogo comunale di Paese (Tv) a poca distanza dal Municipio, racchiuso tra Via Senatore Antonio Pellegrini e Via Postumia.

Il presente rapporto, tuttavia, riguarda solo la porzione interessata dal subalterno 27 del mappale 2617 del catasto fabbricati che nasce da un frazionamento del mappale principale eseguito in seguito alla parziale edificazione dello stesso che ha avuto ad oggetto la costruzione/ristrutturazione di un fabbricato condominiale nella parte sud della proprietà, identificato attualmente con i subalterni dal 5 al 26 stesso Comune e foglio.

Il subalterno 27, oggetto di perizia, si presenta come un terreno di forma irregolare, attualmente tenuto a prato, addossato al confine ovest della parte centrale del mappale principale.

Una fascia di terra, identificata dal subalterno 25, assicura il collegamento del subalterno trattato e della rampa carraia del condominio con la Via Postumia.

Pertanto, il terreno in trattazione confina da nord in senso orario con il mappale 494 (casa e relativo scoperto di pertinenza), i subalterni 25 (passaggio di collegamento

con Via Postumia), 24 (rampa carraia), 21 (rampa carraia), 6 (giardino) e 5 (giardino) del mappale 2617, con il mappale 2685 (casa con relativo scoperto di pertinenza) ed il mappale 740 (area scoperta). Il confine con questi ultimi due mappali ed i subalterni 5 e 6 del mappale 2617 è delimitato da un muro in cls sormontato da rete metallica, quello con il mappale 494 è parzialmente sprovvisto di recinzione, mentre dove insiste è costituita anche da una vecchia rete metallica. Attualmente il confine col subalterno 25 è segnato dalla presenza di una recinzione provvisoria e rudimentale in paletti metallici posti più a fornire il sostegno alla linea elettrica di alimentazione di una lampada posizionata all'angolo nord del confine tra i subalterni che non a delimitazione del confine.

La superficie catastale del lotto sub 27 è pari a 1220 mq.

Va precisato che la superficie indicata corrisponde alla superficie catastale.

Non è stato effettuato in loco un rilievo topografico e/o riconfinazione del fondo in quanto non espressamente richiesto nell'incarico affidato dal Giudice.

Sul fondo erano presenti alcuni materiali/scarti/rifiuti.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere il terreno in questione.

\*\*\*

## **SERVITU'**

Esaminato il contenuto della relazione notarile ventennale ed il contenuto del rogito notarile e di provenienza non emergono servitù riportate.

Nel rogito di provenienza originario rep.129288 notaio Manavello del 16.9.2003 viene richiamata la servitù costituita nell'atto 22310/3479 notaio Castagna, registrato il 15.02.1933.

Per quanto visibile sul posto, si è quindi riscontrata la presenza di un tubo che

percorre, il fondo correndo lungo la muretta di confine.

Per quanto riferito da un confinante, tale tubazione consisterebbe in un allaccio al contatore dell'acqua, servente una proprietà confinante di terzi.

^^

## **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA - VINCOLI - CONVENZIONI**

Secondo quanto appreso dagli elaborati del P.R.G. e a quanto riferito dalla P.A. circa le disposizioni ivi contenute, il terreno in esame ricade nella Z.T.O. A – *Centro Storico* (art.47 N.T.O), in particolare nella sottozona A3, *aree storiche da riqualificare* (art. 48 N.T.O.).

Al lotto è stata assegnata una sagoma limite in sostituzione dell'Indice Fondiario previsto per il Centro Storico recante l'indicazione della quantità massima di metri quadri di superficie utile urbanistica realizzabile, anche su più piani, a patto che la costruzione rispetti, nella sua estensione, i 7,00 ml di altezza massima previsti da zona e i limiti della sagoma assegnata.

Nel caso in esame la superficie utile urbanistica massima è di 350 mq.

Trattasi quindi di lotto edificabile con possibilità di realizzazione di una copertura, anche su più piani, di complessivi mq.350.

Ulteriori dettagli in ordine alla destinazione, vincoli ecc. si può rilevare dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Paese e dalla documentazione pubblicata nel sito del Comune, integrata con quella acquisita direttamente presso gli uffici comunali; documentazione che si allega alla presente perizia.

\*\*\*

## **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA'**

Trattasi di solo terreno sul quale non insistono costruzioni.

\*\*\*

### **ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI**

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto Fabbricati di Treviso riguardanti il terreno, non presentano incongruenze di sorta.

\*\*\*

### **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE**

Trattasi di area con possibilità edificatorie.

\*\*\*

### **STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni**

L'immobile, all'atto del sopralluogo svolto, risultava libero

Trattasi di terreno attualmente allo stato incolto e senza segni di utilizzo.

Effettuata la richiesta all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, in data 04 novembre 2004 si è avuta risposta con lettera prot. di ingresso n. 210026 del 15.10.2024 che riferisce che non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

\*\*\*

### **SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Trattasi di terreno che, secondo i BCNC catastali, partecipa a delle parti comuni quali area di accesso/strada.

Nessuna notizia e/o informazione si ha al riguardo di eventuali suddivisioni di spesa per le parti comuni (mapp. sub.25), nomine di amministratori ecc.

\*\*\*

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione del terreno, accesso dalla pubblica via, contesto nel quale è inserito, sua conformazione, esposizione e consistenza nonché considerando la sua potenzialità in termini edificatori secondo quanto consentito dallo strumento urbanistico vigente e quanto indicato dalla P.A.

Quest'ultimo punto risulta particolarmente complesso in quanto l'indice fondiario nel Comune di Paese si esprime in metro quadro di superficie utile urbanistica su metro quadro di superficie fondiaria. Nel caso in esame sono stati assegnati 350 mq di S.u.u. sulla quale si basa la stima.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di terreni aventi simili potenzialità edificatorie posti nelle vicinanze e/o nel territorio comunale, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

- terreno

complessivi	€	90.000,00
-------------	---	-----------

\* riduzione al valore dell'immobile per assenza di garanzia

per vizi del bene venduto e secondo la vendita mediante asta

a detrarre dal 10 al 25% =	arrotondati	€	<u>15.000,00</u>
	residuano	€	<b>75.000,00</b>

**(diconsi euro settantacinquemila/00)**

\*\*\*

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, nelle date 12.08.2024 e 06.03.2025, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l’immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 22 giugno 2023 ai n.ri 23199 reg. generale e n. 3298 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

^^^

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- verbale di pignoramento immobiliare del 13 dicembre 2023, trascrizione del 22 dicembre 2023 ai n.ri 48318 reg. e n. 34860 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

### **ALTRE TRASCRIZIONI**

- preliminare di vendita a favore di [REDACTED] (interessa il mappale 2617 sub.4, che poi è stato soppresso e variato con i sub. dal 5 al 27; riguarda delle unità immobiliari che dovevano essere realizzate sul lotto).

- preliminare di vendita a favore di [REDACTED] (interessa il mappale 2617 sub.4, che poi è stato soppresso e variato con i sub. dal 5 al 27; riguarda delle unità immobiliari che dovevano essere

realizzate sul lotto).

^^^

### **COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI**

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al custode nominato ed all'esecutato mediante raccomandata RR, copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 25 marzo 2025

#### **ALLEGATI:**

- Estratto mappa – *allegato n. 1*
- Visure catastali – *allegato n. 2*
- Schede catastali – *allegato n. 3*
- Documentazione fotografica – *allegato n. 4*
- Atto di provenienza – *allegato n. 5*
- Documentazione della P.A. - *allegato n.6*
- Certificato di Destinazione Urbanistica - *allegato n.7*
- Aggiornamenti Conservatoria – *allegato n. 8*
- Comunicazione agenzia delle Entrate- locazioni – *allegato n.9*
- SCHEMA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *allegato a parte* -
- Foglio esecutato - *allegato a parte*

Il Perito Estimatore

(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE