

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 135/2021
a cui è stato riunito il procedimento R.G.E. n° 141/2021

Promossa da



Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Leonardo Bianco

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto



Indice

Elenco riassuntivo Lotti	5
Premessa	7
I beni.....	7
Lotto 1	8
Identificazione catastale	12
Confini e servitù	12
Proprietà e provenienza.....	15
Accessi	16
Iscrizioni e trascrizioni	16
Disponibilità.....	17
Regolarità edilizia	17
Calcolo superfici	17
Stima.....	18
Lotto 2	19
Identificazione catastale	21
Confini e servitù	21
Proprietà e provenienza.....	22
Accessi	23
Iscrizioni e trascrizioni	23
Disponibilità.....	24
Regolarità edilizia	24
Calcolo superfici	24
Stima.....	25
Lotto 3	27
Identificazione catastale	31
Confini e servitù	32
Proprietà e provenienza.....	33
Accessi	34
Iscrizioni e trascrizioni	34
Disponibilità.....	35
Regolarità edilizia	35
Calcolo superfici	36
Stima.....	38
Lotto 4	41
Identificazione catastale	44
Confini e servitù	45
Proprietà e provenienza.....	45
Disponibilità.....	46
Iscrizioni e trascrizioni	46
Regolarità edilizia	47
Calcolo superfici	48
Stima.....	49
Lotto 5	51
Identificazione catastale	53
Confini e servitù	54



Proprietà e provenienza	55
Accessi	55
Iscrizioni e trascrizioni	55
Disponibilità.....	56
Regolarità edilizia	56
Calcolo superfici	57
Stima.....	57
Lotto 6	59
Identificazione catastale	61
Confini e servitù	62
Proprietà e provenienza	62
Accessi	63
Iscrizioni e trascrizioni	63
Disponibilità.....	64
Regolarità edilizia	64
Calcolo superfici	64
Stima.....	65
Lotto 7	67
Identificazione catastale	69
Confini e servitù	69
Proprietà e provenienza	70
Accessi	70
Iscrizioni e trascrizioni	70
Disponibilità.....	71
Regolarità edilizia	71
Calcolo superfici	71
Stima.....	71
Lotto 8	73
Identificazione catastale	76
Confini e servitù	77
Proprietà e provenienza	78
Accessi	78
Disponibilità.....	78
Iscrizioni e trascrizioni	79
Regolarità edilizia	79
Calcolo superfici	81
Stima.....	83
Lotto 9	85
Identificazione catastale	89
Confini e servitù	90
Proprietà e provenienza	90
Disponibilità.....	91
Accessi	91
Iscrizioni e trascrizioni	91
Regolarità edilizia	92
Calcolo superfici	93
Stima.....	94



Lotto 10	96
Identificazione catastale	98
Confini e servitù	98
Proprietà e provenienza	99
Accessi	99
Iscrizioni e trascrizioni	99
Disponibilità.....	100
Regolarità edilizia	100
Calcolo superfici	101
Stima.....	101
Indicazioni finali.....	102
Schema riassuntivo.....	102
Elenco allegati	102



Elenco riassuntivo Lotti

Lotti	Comune	Catasto	Sez.	Foglio	Mappale	Sub	Titolarità	Quota pignorata della piena proprietà
1	Quinto di Treviso	CT		14	1274		Esecutato 1	1/1
	Quinto di Treviso	CT		14	1276		Esecutato 1	1/1
	Quinto di Treviso	CT		14	1278		Esecutato 1	1/1
	Quinto di Treviso	CT		14	1282		Esecutato 1	1/1
	Quinto di Treviso	CT		14	1284		Esecutato 1	1/1
	Quinto di Treviso	CT		14	1102		Esecutato 1	1/2
2	Quinto di Treviso	CT		15	450		Esecutato 2	1/2
	Quinto di Treviso	CT		15	577		Esecutato 2	1/2
3	Quinto di Treviso	CF	B	9	442	1	Esecutato 2	1/2
	Quinto di Treviso	CF	B	9	442	2	Esecutato 2	1/2
	Quinto di Treviso	CF	B	9	442	3	Esecutato 2	1/2
	Quinto di Treviso	CF	B	9	442	4	Esecutato 2	1/2
					442		Esecutato 4	1/2
						5	Esecutato 2	1/2
							Esecutato 4	1/2
	Quinto di Treviso	CF	B	9	442	6	Esecutato 2	1/2
4	Quinto di Treviso	CF	A	2	784	2	Esecutato 3	1/3
	Quinto di Treviso	CF	A	2	784	3	Esecutato 3	1/3
5	Quinto di Treviso	CT		1	724		Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CT		1	843		Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CT		1	845		Esecutato 3	1/1
6	Quinto di Treviso	CT		2	1058		Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CT		2	1059		Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CT		2	1064		Esecutato 3	1/1
7	Quinto di Treviso	CT		2	110		Esecutato 3	1/1
8	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	1	Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	2	Esecutato 3	1/1



	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	3	Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	4	Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	5	Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	6	Esecutato 3	1/1
9	Paese	CF	C	7	451	1	Esecutato 3	1/1
9	Paese	CF	C	7	451	2	Esecutato 3	1/1
9	Paese	CF	C	7	451	3	Esecutato 3	1/1
10	Paese	CT		19	454		Esecutato 3	1/1



Premessa

Con provvedimento del 13.07.2022 il Giudice dell'Esecuzione dott.sa Clarice Di Tullio del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto quale Perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da [REDACTED] contro gli Esecutati (Allegato 01 – Identificazione parti). In pari data il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato l'estinzione della presente procedura e l'inefficacia del pignoramento per i beni catastalmente censiti al C.T. Comune di Quinto di Treviso foglio 11 mapp.li 722 e 725 e foglio 14 mapp. 1272.

Alla presente procedura è stata riunita la RGE n. 141/2021.

In data 18.07.2022 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c.

* * *

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, gli Uffici Tecnici dei Comuni di Quinto di Treviso (TV) e Paese (TV) ed ha proceduto con sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni e ai valori correnti espressi dal mercato.

Il creditore procedente, per entrambi i procedimenti, ha depositato la Certificazione notarile.

Preso atto di quanto rilevato e assunte le necessarie informazioni la sottoscritta è in grado di esporre quanto segue.

I beni

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

- Lotto 1: terreno edificabile di natura produttiva sito in Quinto di Treviso (TV) in via Scattolin;
- Lotto 2: appezzamento di terreno agricolo collocato nella parte sud del territorio di Quinto di Treviso lungo via Zecchina;
- Lotto 3: compendio immobiliare sito in Quinto di Treviso (TV) in via Zecchina nn. 54-56-58 composto da vari fabbricati;
- Lotto 4: immobile residenziale unifamiliare (abitazione in villino) sito in via San Parisio n.20 nella frazione di S.Cristina di Quinto di Treviso (TV);
- Lotto 5: appezzamento di terreno agricolo in via Murari, nella frazione di S. Cristina Quinto di Treviso;



- Lotto 6: appezzamento di terreno in via San Parisio nella frazione di S. Cristina di Quinto di Treviso (TV);
- Lotto 7: appezzamento di terreno in via mons. L.Tognana nella frazione di S. Cristina di Quinto di Treviso (TV);
- Lotto 8: un compendio immobiliare sito in via Murari nella frazione di S. Cristina di Quinto di Treviso composto da vari fabbricati;
- Lotto 9: porzione centrale di un edificio sito in via Sant'Ambrogio n.15/3 nella frazione di Padernello di Paese (TV);
- Lotto 10: area prossima al Lotto 9 ad oggi utilizzata come viabilità.

I vari beni sono stati pignorati agli esecutati per differenti quote di proprietà.

Nel prosieguo verrà dettagliatamente descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e la titolarità degli immobili (Allegato 02 - Localizzazione dei beni, Allegato 03 - Documentazione fotografica).

Non vi sono, sui beni pignorati, vincoli artistici o storici né diritti demaniali; non sono emersi usi civici.

Al fine di trarre le condizioni di maggior commerciabilità possibile dei beni pignorati l'ubicazione, la conformazione, la disposizione, la consistenza, la destinazione d'uso e la situazione relativa alla titolarità dei beni, sono tali da rendere individuabili dieci Lotti. A tale contesto vanno aggiunte distinte ed autonome caratteristiche valutative, caratteristiche tutte che saranno di seguito analizzate. Quanto alla divisibilità degli immobili si tratterà specificatamente nel prosieguo entrando nel dettaglio delle peculiarità che caratterizzano ciascun Lotto.

Sono stati effettuati vari sopralluoghi presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza. Hanno preso parte, oltre alla sottoscritta, il Custode nominato e, a seconda degli immobili visionati, gli Esecutati intestatari.

Sono pervenute dalle parti osservazioni a cui è stato dato puntuale riscontro.

Lotto 1

Trattarsi di un'area suscettibile di utilizzazione edificatoria di natura produttiva sita nel comune di Quinto di Treviso in via L. Scattolin urbanisticamente descritta come "*tessuto produttivo ordinato*" da considerarsi quale zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968. I terreni fanno parte della lottizzazione denominata "*Ex Consorzio Sile Uno*".



I beni sono pignorati all'Esecutato 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

L'area di forma trapezoidale ha conformazione regolare e giacitura piana.

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 07.02.2023 parte dei terreni è risultata con fondo a ghiaino e parte parzialmente ricoperta da vegetazione incolta e materiali di varia natura (pannelli di coibente e altro materiale indistinto). Ciò non ha consentito di visionare liberamente il sedime. L'Esecutato 2, che ha presenziato al sopralluogo, ha riferito dell'esistenza di opere di urbanizzazione interne al Lotto e di opere di fondazione profonda. Quanto sopra non è risultato visibile per la presenza della suddetta vegetazione inoltre, non è risultata disponibile, presso l'Amministrazione comunale, documentazione riconducibile alle sopra menzionate opere (Allegato 03 - Documentazione fotografica).

L'area è risultata parzialmente recintata ed è collocata nella parte est della Zona industriale di Quinto di Treviso (TV) a circa 15 km dal casello della A4 di Martellago (VE) e parimenti da quello di Treviso Sud della A27.

Il Lotto dista circa 2 km dal centro di Quinto di Treviso, circa 6 km dall'Aeroporto di Treviso A. Canova e circa 10 km dal centro di Treviso. L'area industriale è prossima alla strada regionale 515 Noalese.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 16.01.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.

Quanto sopra oltre al primo aggiornamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022) e la delimitazione dei Centri Abitati ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" approvata con deliberazione della G.C. n. 24 del 08.03.2017;

L'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Quinto di Treviso, Foglio 14 (ex B8),



mappali n. 1102 – 1274 – 1276 – 1278 – 1282 – 1284, ricade nella variante generale al Piano degli Interventi vigente in:

- Articolo 24 - Il tessuto produttivo ordinato (T6) – Ambito T6/7: mapp. 1274 – 1276 – 1278 – 1282 – 1284;
- Articolo 32 - Tessuto agricolo periurbano (A1): parte map. 1102
- Articolo 46 - Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi: parte map. 1102;

L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli:

- Articolo 82 - Zone di tutela aeroporto – Zona D;
- Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori;
- * 06) area con difficoltà di smaltimento e ridotta pericolosità idraulica "P0" dal PAT: mapp. 1102;
- * 08) area con profondità della falda freatica fino a 5 m. dal piano campagna – PAT: mapp. 1274 – 1276 – 1278 – 1282 – 1284;
- Articolo 91 - Compatibilità idraulica - Aree esondabili o a ristagno idrico mappali 1102.

I mappali 1274 – 1276 – 1278 – 1284 del foglio 14:

- sono compresi nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali nell'Articolo 8 – pericolosità idraulica in assenza di mappatura: mappali rimanenti;
- ricadono all'interno del Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.G.C. n. 50 del 21/07/1997 "SILE 1", con convenzione urbanistica sottoscritta in data 06/06/2000 presso il notaio dott. Enrico Fumo di Treviso, n. 83.737 di repertorio.

L'area non ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati.

Estratto dell'Art. 24 *Tessuto produttivo ordinario (T6)* delle NTO del P.I. Vigente:

"DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

3. Con riferimento all'art. 15 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:

- *produttivo di tipo artigianale e/o industriale, logistica;*
- *gli insediamenti di industrie insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994 solo a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti, previo parere dell'ULSS e della CEC;*
- *palestre, uffici, magazzini, depositi e impianti di stoccaggio merci;*
- *attività terziarie a servizio delle attività insediate;*
- *commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato;*
- *medie strutture di vendita con superficie massima di vendita pari a 1500 m²,*



- outlet, come previsto dalla L.R. 50/2012 individuate puntualmente dal PI mediante scheda progetto ai sensi dell'art. 38 co. 7 delle NTA del PAT;*
- residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;*

11. Parametri urbanistici

- a) rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria*
- b) indice utilizzazione territoriale Ut: 0,70 m²/m²*
- c) standard: come da art.15 delle NTO*
- d) altezza massima*
 - m. 10,00 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.);*
 - m. 7,50 per la porzione residenziali;*
- e) distacco tra fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di m. 10,00 m*
- f) distanza dai confini: 1/2 dell'altezza con un minimo di m.5. Distanze inferiori previo accordo sottoscritto registrato e trascritto nel rispetto del codice*
- g) distanza dal ciglio stradale:*
 - minimo m.7,50, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. l 444/68;*
 - minimo m.20 dalla strada SR. 515;*
- h) distanza dai limiti del tessuto:*
 - da tessuti a destinazione a standard (F): 1/2 dell'altezza con un minimo di m. 5.00,*
 - distanze inferiori previo accordo sottoscritto registrato e trascritto;*
- i) destinazione delle superfici scoperte: devono essere sistemate parcheggi;*
- j) note: superficie permeabile $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 1,5$ (art. 22 NTO allegato B).*

La classificazione urbanistica innanzi riportata e l'estratto delle NTO vanno in ogni caso confrontati con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).

Non è noto se nel Lotto vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.



Identificazione catastale

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato:

Comune di Quinto di Treviso - Catasto Terreni, Foglio 14:

- Mappale n. 1274, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 03, ca 80, Reddito Dominicale € 2,45, Reddito Agrario € 1,28;
- Mappale n. 1276, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 00, ca 52, Reddito Dominicale € 0,34, Reddito Agrario € 0,17;
- Mappale n. 1278, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 00, ca 09, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,03;
- Mappale n. 1282, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 12, ca 49, Reddito Dominicale € 8,06, Reddito Agrario € 4,19;
- Mappale n. 1284, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 00, ca 05, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,02;

L'attuale identificazione catastale deriva dal Frazionamento del 10.08.2007 prat. n. TV0362999 atti da pari data (n. 362999.1/2007).

Per quanto indicato nell'atto di pignoramento, i dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le attuali indicazioni catastali.

I vari mappali costituiscono un corpo unico e sono tra loro finitimi.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato1: piena proprietà per 1/1;

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini di ciascuna porzione catastalmente identificata e oggetto di pignoramento (confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o invariati):

- Mapp. 1274, Fg. 14, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 1272, 1296, 1282, 1276, 1345 dello stesso foglio;



- Mapp. 1276, Fg. 14, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 1274, 1282, 1284, 1345 dello stesso foglio;
- Mapp. 1278, Fg. 14, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 1282, 1337, 1284 dello stesso foglio;
- Mapp. 1282, Fg. 14, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 1274, 1296, 1337, 1278, 1276 dello stesso foglio;
- Mapp. 1284, Fg. 14, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 1276, 1278, 1337, 1345 dello stesso foglio.

Per i mappali n. **1274** (ex 1183), **1282** (ex 854), **1284** (ex 840) nell'atto di provenienza rep.73477/40502 del notaio Francesco Giopato sede di Treviso datato 05.04.2007 trascritto a Treviso il 20.04.2007 ai nn. 18977/10931 viene riportato (Allegato 07 - Atti di provenienza):

- *"Art. 1: ... Nel trasferimento è compresa la proporzionale quota di proprietà delle aree a standard, descritte in catasto come segue:*

N.C.T. del COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

FOGLIO 14

per la quota di 2570/60176

m.n. 848

m.n. 865...

m.n. 1215 ex 921/a..

m.n. 1216 ex 921/b...

m.n. 1207 ex 922/a

m.n. 1208 ex 992/b

m.n. 950..

per la quota di 1155,395/60176

m.n. 1213 ex 857/a

m.n. 1241 ex 857/b

per la quota di 2306,575/60176

m.n. 872 ...

per la quota di 1989,008/60176

m.n. 1209 ex 951/a

m.n. 1210 ex 951/b

per la quota 2259,341/60176

m.n. 957

È compresa inoltre la quota di 1/2 dell'area destinata a pista ciclabile:

m.n.1102 ..."



- *“Art. 2: L’immobile s’intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti, in particolate con le servitù derivanti dalla lottizzazione di cui un seguito, e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto”.*

Si evidenzia che il mappale 1102 è inserito autonomamente tra i beni pignorati per la quota di 1/2 della piena proprietà afferente all’Esecutato 1.

Per i mappali n. **1276** e **1278** nell’atto di permuta rep. 13229/7015 del notaio Antonio Favalaro sede di Paese (TV) datato 22.07.2008 trascritto a Treviso il 05.08.2008 ai nn. 31763/19929 viene riportato (Allegato 07: Atti di provenienza):

- “ACCESSORI E PERTINENZE

Avviene la cessione di ciascun bene con riguardo allo stato e grado attuale, considerato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le servitù attive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti da pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge”;

- “GARANZIE PER EVIZIONE E VIZI

Ciascuna parte garantisce la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto ceduto, per essere alla stessa pervenuto rispettivamente:

- quanto alla società in forza di compravendita di cui all’atto rep. n. 84.405 notaio Fumo del 3 ottobre 2000, registrato a Treviso il giorno 11 ottobre 2000 al n. 7675 pubb. e trascritto a Treviso il 5 ottobre 2000 ai nn. 37356/26263;

- quanto alla società in forza di compravendita di cui all’atto rep. n. 73.477 notaio Giopato del 5 aprile 2007, registrato a Treviso il 19 aprile 2007 al n. 5714 serie 1T e trascritto a Treviso il 20 aprile 2007 ai nn. 18977/10931.

Ciascuna parte si dichiara edotta:

- del vincolo non aedificandi, trascritto a Treviso il 14 giugno 2002 ai nn. 24251/17166;

- delle servitù di distanza, trascritte a Treviso il 14 giugno 2002 ai nn. 24252/17167 ed ai nn. 24253/17168;

- della convenzione di lottizzazione, di cui all’atto in data 6 giugno 2000 rep. n. 83.737 notaio Giopato, registrata a Treviso il 14 giugno 2000 al n. 2102 pubb. e trascritta a Treviso il 9 giugno 2000 ai nn. 22297/15633;

- dell’atto costitutivo di consorzio di lottizzazione, trascritto a Treviso il giorno 19 maggio 2000 ai nn. 19430/13743;



- della servitù di inedificabilità, trascritta a Treviso il 2 giugno 1997 ai nn. 16730/12230”;

- **“MENZIONI E GARANZIE URBANISTICHE**

Si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa volontà dei comparenti, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Quinto di Treviso in data 7 gennaio 2008; le parti dichiarano che, dopo il rilascio, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti di detto Comune e che il detto certificato riporta i dati catastali antecedenti l'approvazione del tipo di frazionamento n. 362999.1/2007 del 10 agosto 2007.

In merito alla sopra richiamata convenzione di lottizzazione, le parti si dichiarano edotte, ed approvano ai sensi dell'art. 1341 cc., in particolare di quanto segue:

13. - TRASFERIMENTO DEI LOTTI ED ADESIONE DEI LOTTISTI ALLA CONVENZIONE

La “Ditta lottizzante” può alienare le aree convenzionate. Nell'atto di alienazione la ditta medesima si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Quinto di Treviso, e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione e degli oneri reciprocamente assunti dai lottizzanti.

La Ditta stessa si impegna pertanto ad inserire negli atti di trasferimento dei lottizzanti. L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione e nei suoi allegati stipulata con il Comune di Quinto di Treviso, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici, nonché ad inserire le clausole di cui al precedente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 c.c.

La Ditta lottizzante rimane comunque responsabile in solido con l'acquirente per i suddetti oneri.”

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

- per i mappali n. **1274** (ex 1183), **1282** (ex 854), **1284** (ex 840) nell'atto di provenienza rep.73477/40502 del notaio Francesco Giopato sede di Treviso datato 05.04.2007 trascritto a Treviso il 20.04.2007 ai nn. 18977/10931 viene riportato (Allegato 07: Atti di provenienza):

- Esecutato1: piena proprietà per 1/1;



- per i mappali n. **1276** e **1278** nell'atto di permuta rep. 13229/7015 del notaio Antonio Favaloro sede di Paese (TV) datato 22.07.2008 trascritto a Treviso il 05.08.2008 ai nn. 31763/19929 viene riportato (Allegato 07: Atti di provenienza):

- Esecutato1: piena proprietà per 1/1;

Accessi

L'accesso ai terreni che costituiscono il presente Lotto avviene transitando attraverso il mappale 1337 del medesimo foglio che si affaccia su via Scattolin (viabilità interna dell'area industriale), che non è pignorato ed è di proprietà di terzi estranei al procedimento esecutivo. Non sono risultate reperibili servitù trascritte a favore dei mappali pignorati pertanto per tali terreni non vi è accesso diretto dalla via pubblica. L'accesso carrabile è protetto da un cancello metallico.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota di iscrizione iscritta a Treviso R.G. n. 43432 e R.P. n. 9677 presentazione n. 84 del 03.12.2010 – Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo derivante da atto notarile del notaio Francesco Giopato di Treviso del 24.11.2010 rep. n. 79261/45111, per l'importo complessivo di € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 per capitale a favore della [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro l'Esecutato 1 in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 1274, 1276, 1278, 1282 e 1284 del Lotto 1 (unità negoziale 2) oltre ad altri soggetti e altri beni in qualità di terzi datori di ipoteca;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 4012 e R.P. n° 376 presentazione n. 18 del 31.01.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 110 per l'importo totale di € 650.000,00 di cui € 512.530,05 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [REDACTED] sede di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro l'Esecutato 1 e altri per la quota di 1/2 della piena proprietà del mappale 1102 del Lotto 1 (unità negoziale 1) oltre ad altri mappali;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep.



n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro l'Esecutato 1 per i beni afferenti al Lotto 1 (Unità negoziale 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e Unità negoziale 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) oltre ad altri soggetti per altri beni.

Disponibilità

I terreni risultano della disponibilità dall'Esecutato 1.

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli stessi, non sono emersi contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle iscrizioni e trascrizioni innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Regolarità edilizia

Ad oggi, sui beni pignorati non risultano in essere pratiche edilizie, titoli per edificazioni o adottati provvedimenti sanzionatori.

A titolo informativo è stata rilasciata dal Comune di Quinto di Treviso la concessione edilizia n.72/2002 del 19.06.2002 per la realizzazione di un edificio a uso produttivo a cui hanno fatto seguito altri titoli in variante che hanno portato alla realizzazione solamente di un primo stralcio dell'iniziale fabbricato (quello catastalmente identificato alla sez. B Foglio 8 mapp. 1337 sub 2, 3, 4 attualmente proprietà di terzi e che ha ottenuto regolare agibilità).

Non sono risultati reperibili documenti specifici circa le opere di fondazione profonda e di urbanizzazione richiamate dall'Esecutato 1.

È invece decaduto il titolo abilitativo che prevedeva la costruzione della restante parte del fabbricato sui terreni oggetto di pignoramento.

Quanto sopra nei limiti di ciò che è stato messo a disposizione dall'Amministrazione comunale a seguito di richiesta di accesso atti, non essendo possibile accertare l'esistenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie e urbanistiche rispetto a quanto indicato nell'atto di provenienza e, in ogni caso, di quanto reso disponibile dall'Amministrazione.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

I beni pignorati hanno superficie catastale complessiva pari a 1.695 mq

A titolo indicativo in base ai parametri urbanistici di zona deriva:

- a) rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria = $1.695\text{mq} \times 60\% = 1.017\text{mq}$



- b) indice utilizzazione territoriale Ut: $0,70 \text{ mq/mq} = 1.695 \text{ mq} \times 0.70 \text{ mq/mq} = 1.186,5 \text{ mq}$

Il corretto dimensionamento è in ogni caso subordinato alla redazione di un progetto dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato (area edificabile di natura produttiva) la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni immobili interessati tenendo in considerazione la consistenza, l'ubicazione, il contesto su cui sorgono, nonché l'andamento del mercato immobiliare;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco).

Il più probabile valore unitario di mercato dell'area edificabile pignorata individuato al momento della stima, può essere pari ad € 85,00/mq. Agli importi risultanti è stata applicata una riduzione del 20% in considerazione della vendita forzata del bene.

Pertanto, il valore complessivo dei beni che concorrono alla formazione del Lotto viene stimato pari a:

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Terreno edificabile	1.695	85,00	144.075,00
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:			115.260,00

Tale valore, arrotondato ad **€ 115.000,00** (centoquindicimila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

La quantificazione è da considerarsi comprensiva anche della quota proporzionale di proprietà delle aree a standard.

Rinviando ogni ulteriore considerazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.



Lotto 2

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo collocato nella parte sud del territorio di Quinto di Treviso lungo via Zecchina. Il Lotto non è prospiciente la via pubblica ma è facilmente raggiungibile transitando attraverso mappali di terzi non oggetto di pignoramento sui quali è presente una servitù riportata nell'atto notatile di provenienza come meglio specificato nel successivo paragrafo "*Proprietà e provenienza*".

Il Lotto è stato pignorato all'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

L'area ha forma rettangolare quasi quadrata, con orientamento principale nord/sud, giacitura piana e buona esposizione. La zona circostante è costituita da terreni agricoli. L'area rientra nell'ambito della zona di produzione del Radicchio Rosso di Treviso I.G.P. precoce e tardivo e dell'Asparago bianco di Badoere I.G.P. In occasione del sopralluogo il terreno è risultato pressoché incolto.

Il Lotto è solo approssimativamente identificabile, non è recintato, i confini non sono materializzati in loco (sono presenti paletti di delimitazione ma non è noto se siano correttamente posizionati per la delimitazione dell'area). Per la corretta individuazione è necessario procedere infatti con un rilievo topografico (Allegato 03 - Documentazione fotografica).

Il Lotto pignorato si trova a circa quattro chilometri dalla sede Municipale del Comune di Treviso.

Per quanto è risultato visibile in sede di sopralluogo, non vi sono sul terreno costruzioni o impianti di alcun genere.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 16.01.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.



Quanto sopra oltre al primo aggiornamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022) e la delimitazione dei Centri Abitati ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" approvata con deliberazione della G.C. n. 24 del 08.03.2017;

L'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Quinto di Treviso, Foglio 15 (ex B9), mappali n. 450 e 577, ricade nella variante generale al Piano degli Interventi vigente in:

- Articolo 32 - Tessuto agricolo periurbano (A1);

L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli:

- Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori:

- * 08) area con profondità della falda freatica fino a 5 m. dal piano campagna – PAT;

L'area risulta compresa nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali in: Articolo 8 – pericolosità idraulica in assenza di mappatura: mappali rimanenti;

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area devono rispettare le prescrizioni del P.A.T. e in particolare degli articoli sopra citati delle Norme Tecniche operative del Piano degli Interventi. L'area non ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 09: Certificati di destinazione urbanistica).

La quota dei terreni è indicativamente a 17 m slm.

In considerazione della conformazione dell'area nonché delle attuali caratteristiche, della consistenza del terreno e della titolarità dei beni, la scrivente ritiene che i terreni costituiscano un **unico Lotto non divisibile**.

Una divisione in natura dei terreni agricoli porterebbe ad appezzamenti troppo ridotti con conseguente perdita di appetibilità commerciale.

Non è noto se nel Lotto vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.



Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato:

Comune di Quinto di Treviso - Catasto Terreni – Foglio 15:

- Mappale n. 450 AA , Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00, are 25, ca 00, Reddito Dominicale € 16,14 Reddito Agrario € 8,39;
- Mappale n. 450 AB , Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 01, ca 65, Reddito Dominicale € 1,07 Reddito Agrario € 0,55;
- Mappale n. 577, Qualità Seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00, are 15, ca 68, Reddito Dominicale € 13,77 Reddito Agrario € 7,29.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato2: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Soggetto1: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati che costituiscono un corpo unico (confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o invariati) (Allegato 05 – Documentazione catastale)

Mapp. 450, Fg. 15, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso:

Mapp.449, 577, 451, 447;

Mapp. 557, Fg. 15, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso:

Mapp.452, 578, 580, 454, 450.

Nell'atto di compravendita Rep. 60762 Racc. 31249 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 48050/34253 in data 26.11.2001 viene riportato:



- “art. 2: L’immobile si intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, libero l’immobile da persone e cose anche interposte”;

- “art. 8: I sigg..... si impegnano, a propria cura e spese, a far trasferire la servitù attualmente esercitata dai proprietari del mappale 1 sul cortile della casa di cui al presente atto, dalla attuale posizione, portandola sul terreno adibito a servitù e posta a cavaliere del confine tra i mappali 4/a – 4/b – 3/a – 3/b – 2/a – 2/b – 2/c e 122, servitù costituita con mio atto precedente in data odierna”;

- “art. 9: La parte acquirente assume per la quota di metà, a proprio carico la spesa di progettazione e costruzione dell’accesso alla servitù da via Zecchina costituita all’art. 12 del mio atto in data odierna n. 60761 di rep.”

Nell’atto di pignoramento per il mappale 450 non vengono riportate le porzioni AA e AB come da Tabella di variazione del 09.03.2007 prat. n. TV0142804 in atti dal 09.03.2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 46593.1/2007). Sempre il mappale 450 deriva da soppressione della particella 3/B oltre a soppressione e variazione di altri, come da frazionamento del 07.11.2001 prat. n. 338194 in atti dal 07.11.2001 (n. 9465.1/2001)

Il mappale 577 deriva da soppressione della particella 453 e variazione di altri, come da frazionamento del 13.11.2001 prat. n. TV0245316 in atti dal 13.11.2013 presentato in pari data (n. 245316.1/2001)

Si è proceduto con l’acquisizione, presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 - Documentazione catastale).

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

- Esecutato2: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Soggetto1: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.



Il tutto a seguito dell'atto di compravendita rep. 60762, Rep. 60762 Racc. 31249 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 48050/34253 in data 26.11.2001.

Nell'atto di compravendita i beni risultano acquistati dai proprietari in regime di comunione legale. Agli atti è presente l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio da cui si evince che con atto in data 20.09.2011 rep. 80405 a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso, l'Esecutato 2 e il Soggetto 1 hanno scelto il regime di separazione dei beni (Istrumento – Atto pubblico del 20.09.2011 prot. n. TV0401446 voltura in atti dal 23.11.2011 registrazione PU sede Treviso n. 16505 del 28.09.2011 Convenzione di separazione di beni – n. 18906.1/2011 non trascritta).

Accessi

Come innanzi specificato l'accesso avviene, uscendo da via Zecchina, attraverso una servitù riportata nell'atto notatile di provenienza.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota di iscrizione iscritta a Treviso R.G. n. 43432 e R.P. n. 9677 presentazione n. 84 del 03.12.2010 – Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo derivante da atto notarile del notaio Francesco Giopato di Treviso del 24.11.2010 rep. n. 79261/45111, per l'importo complessivo di € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 per capitale a favore della [redacted] sede di [redacted] (C.F. [redacted]) e contro l'Esecutato 2 in qualità terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della piena proprietà dei mappali 450 e 577 (ex 453) del Lotto 2 (unità negoziale 3) oltre ad altri soggetti e altri beni in qualità di terzi datori di ipoteca;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 5348 e R.P. n° 538 presentazione n. 1 del 01.02.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 203 per l'importo totale di € 600.000,00 di cui € 454.440,69 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [redacted] sede di [redacted] (C.F. [redacted]) e contro l'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà del mappale 450 e 577 (ex 453) del Lotto 2 (parte dell'unità negoziale 3) e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/4 della piena proprietà del mappale 577 (ex 453) del Lotto 2 (unità negoziale 5) oltre ad altri beni;



- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro l'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà dei mappali 450 e 577 del Lotto 2 (parte dell'unità negoziale 3).

Vi è poi la servitù di passaggio richiamata nell'atto di provenienza Rep. 60762 Racc. 31249 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 48050/34253 in data 26.11.2001 e riportata nel *Quadro D - Ulteriori informazioni* della nota di trascrizione.

Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle iscrizioni e trascrizioni innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Ha invece dato esito positivo la ricerca effettuata per i terreni presso Avepa da cui è emerso che, alla data della risposta (Allegato 11 – Comunicazione Avepa):

- per il fg 15 mapp. 450: nessuna conduzione;
- per il fg 15 mapp. 577: conduzione da parte dei comproprietari (Esecutato 2 e Soggetto 1 dal 01.01.2014 al 10.11.2050).

Regolarità edilizia

Sul presente Lotto non vi sono costruzioni, opere, impianti o sottoservizi visibili.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

In base alla documentazione catastale reperita, i beni pignorati hanno superficie catastale complessiva pari a 4.233 mq così suddivisa in base alla destinazione colturale dichiarata:

Qualità	Superficie catastale (mq)
Seminativo	2.500
Seminativo arborato	1.733



Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni interessati tenendo in considerazione lo stato di manutenzione, la consistenza, la qualità accatastata, l'effettiva destinazione colturale, l'ubicazione e l'accessibilità, la conformazione, la giacitura, la sistemazione agraria ed idraulica dell'area, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le previsioni urbanistiche, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca significativa;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, considerando i beni quale oggetto di vendita in un libero mercato e considerando altresì tutti i fattori che influenzano positivamente e/o negativamente il valore degli stessi. Trattandosi di area non edificabile i dati ricavati dalle indagini sono stati confrontati con i Valori agricoli medi di esproprio determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia di Treviso ed il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli ed. Exeo (ulteriori fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, stampa specializzata, ricerche in loco);
- individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato del terreno moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq.

A tale cifra è stata applicata una riduzione percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Ai fini estimativi è stato considerato che il più probabile valore unitario di mercato, del bene che concorre alla formazione del Lotto individuato al momento della stima, può essere pari ad valore medio di € 9,00/mq.

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Terreno	4.233	9,00	38.097,00
Il valore di mercato della quota di proprietà dell'Esecutato corrispondente a 1/2 è pari a			19.048,50
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 15% risulta:			16.191,23



Tale valore, arrotondato a € **16.000,00** (sedicimila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'Esecutato2 per il Lotto 2.

Qualora il titolo di conduzione fosse opponibile all'esecuzione, in prezzo a base d'asta proposto per la quota pignorata è pari a € **15.000,00** (quindicimila/00).



Lotto 3

Trattasi di un compendio immobiliare sito in Quinto di Treviso (TV) in via Zecchina nn. 54-56-58 composto da vari fabbricati e più precisamente:

- un'ampia casa colonica suddivisa in tre distinte unità abitative oltre a una stalla e al fienile (fabbricato A);
- tre costruzioni adibite a ricovero attrezzi (fabbricati B, C e D), un wc in prossimità della concimaia (costruzione E) e una baracca ad uso pollaio;
- ampia area scoperta (cortile) comune ai fabbricati. L'accesso all'area avviene direttamente da via Zecchina.

Il compendio versa in totale stato di abbandono.

Gli immobili sono collocati nella parte sud del territorio del comunale a circa quattro chilometri dalla sede Municipale del Comune di Treviso.

Tutto il compendio immobiliare è catastalmente censito al Catasto fabbricati del Comune di Quinto di Treviso, sezione B foglio 15 mappale 442 suddiviso in sei subalterni.

L'area ha forma trapezoidale e non è recintata. Il Lotto è solo approssimativamente identificabile, i confini non sono materializzati in loco. È presente unicamente un cancello in corrispondenza dell'accesso da via Zecchina. Per la corretta individuazione è necessario procedere infatti con un rilievo topografico (Allegato 03 - Documentazione fotografica).

La zona circostante è costituita da terreni agricoli. Non vi sono altri edifici nelle immediate vicinanze.

Si segnala che al momento del sopralluogo gli immobili non sono risultati ispezionabili internamente per le motivazioni di seguito indicate:

- **fabbricato A** (casa colonica): alcune porzioni della copertura e parte dei solai interni sono crollati. Non c'è stata la possibilità di accedere alle restanti parti in condizioni di sicurezza. È stato possibile acquisire documentazione fotografica solamente dell'esterno degli immobili e di alcuni locali interi, (foto ricavate attraverso le finestre del piano terra e rimanendo all'esterno del fabbricato);
- **fabbricato B** (ricovero attrezzi): è rimasta visibile unicamente una limitata porzione;
- **fabbricato C** (ricovero attrezzi): è risultato privo di copertura, parzialmente crollato, completamente invaso e ricoperto da vegetazione infestante;
- **fabbricato D** (ricovero attrezzi): sono rimaste solamente parte delle pareti perimetrali parzialmente crollate;
- **costruzione E** (Wc esterno): è parzialmente coperta da vegetazione;



- le restanti due costruzioni sono posizionate in prossimità del crollato fabbricato C.

Al fini della descrizione della composizione dei fabbricati è stato preso come riferimento lo stato di fatto riportato in un progetto depositato al protocollo del Comune di Treviso per il rilascio di un permesso di costruire, ora decaduto, e la documentazione catastale. Il dettaglio dello stato delle pratiche edilizie sarà trattato nel successivo capitolo *Regolarità edilizia*.

Sulla scorta degli elaborati grafici allegati al PdC n. 199 del 29.06.2005 prat. ed. 04/199 il compendio è così composto:

- **fabbricato A**, unità identificata al **mappale 442 sub 2** (abitazione) realizzata prevalentemente in mattoni pieni in laterizio con qualche limitata porzione in blocchi in conglomerato cementizio, solai e copertura in legno e manto di copertura in coppi in laterizio:

- *al piano terra: portico, cucina, camera, cantina, garage/disimpegno, stalla, scala di accesso al piano superiore;

- *al piano primo: due camere, granaio e fienile;

- **fabbricato A**, unità identificata al **mappale 442 sub 3** (abitazione) realizzata in mattoni pieni in laterizio, solai e copertura in legno e manto di copertura in coppi in laterizio:

- *al piano terra: portico, pranzo, cucina, camera, cantina, scala di accesso al piano superiore;

- *al piano primo: tre camere due disimpegni, fienile;

- **fabbricato A**, unità identificata al **mappale 442 sub 4** (abitazione) realizzata in mattoni pieni in laterizio, solai e copertura in legno e manto di copertura in coppi in laterizio:

- *al piano terra: portico, pranzo, cucina, due camera, cantina, bagno, scala di accesso al piano superiore;

- *al piano primo: granaio;

- **fabbricato A**, unità identificata al **mappale 442 sub 5** realizzata in mattoni pieni in laterizio, solai e copertura in legno e manto di copertura in coppi in laterizio::

- *al piano terra: stalla

- *al piano primo: fienile;

- **fabbricato B**, unità identificata al **mappale 442 sub 6**. Come innanzi anticipato, di tale costruzione è rimasta visibile unicamente la porcilaia realizzata in mattoni pieni in laterizio. Non sono risultate visibili altre parti della struttura in quanto crollate/rimosse e le macerie non più in loco:

- *al piano terra: quattro ricoveri attrezzi, porcilaia;

- *al piano primo: fienile;



- **fabbricato C**, unità identificata al **mappale 442 sub 6**. Si intravedono le pareti perimetrali in mattoni pieni in laterizio. Non sono risultati visibili, qualora esistenti, i solai:

*al piano terra: ricovero attrezzi, ripostiglio, tettoia;

*al piano primo: ricovero attrezzi;

- **fabbricato D**, unità identificata al **mappale 442 sub 6**. Sono rimaste visibili unicamente una parte delle pareti perimetrali, parzialmente crollate, realizzate in blocchi in conglomerato cementizio;

*al piano terra: ricovero attrezzi;

- **fabbricato E**, unità identificata al **mappale 442 sub 6** realizzata in mattoni pieni in laterizio e copertura piana in conglomerato cementizio armato:

*al piano terra: wc.

La baracca utilizzata come pollaio e prossima alla porcilaia è realizzata in legno.

In tutto il compendio, non sono presenti utenze attive e/o impianti funzionanti.

I mappali 442 sub 1, 2, 3 e 6 della sez. B foglio 9 del Catasto fabbricati del Comune di Quinto di Treviso risultano così pignorati:

- Esecutato 2: per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

A seguito della riunione della procedura Rge n. 141/2021 con la presente, i mappali 442 sub 4 e 5 della sez. B foglio 9 del Catasto fabbricati del Comune di Quinto di Treviso risultano così pignorati:

- Esecutato 2: per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- Esecutato 4: per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Quanto sopra con diritto alle parti comuni ai sensi di legge.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 16.01.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;



- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.

Quanto sopra oltre al primo aggiornamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022) e la delimitazione dei Centri Abitati ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" approvata con deliberazione della G.C. n. 24 del 08.03.2017;

L'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Quinto di Treviso, Foglio 15 mappale n. 442, ricade nella variante generale al Piano degli Interventi vigente in:

- Articolo 11 - Tipi di categorie di intervento: map. 442 con edificio con grado di protezione RTE1;
- Articolo 32 - Tessuto agricolo periurbano (A1);
- Articolo 36 - Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo – ANF – scheda n. 8 map. 442;

L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli:

- Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori:

* 08) area con profondità della falda freatica fino a 5 m. dal piano campagna – PAT;

L'area risulta compresa nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali in: Articolo 8 – pericolosità idraulica in assenza di mappatura: mappali rimanenti. Il Lotto non ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati.

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area devono rispettare le prescrizioni del P.A.T. e in particolare degli articoli sopra citati delle Norme Tecniche operative del Piano degli Interventi.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).



In considerazione della conformazione degli immobili pignorati e della titolarità degli stessi, la scrivente ritiene che i medesimi costituiscano un **unico Lotto non divisibile**. La formazione di più Lotti porterebbe all'istituzione di pesi, vincoli, servitù, a un aumento di limitazioni e difficoltà d'uso e gestione di futuri interventi rispetto all'attuale situazione con conseguente perdita di appetibilità commerciale.

Non è noto se nel Lotto vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato:

- Comune di Quinto di Treviso - Catasto Fabbricati – Sezione B, Foglio 9:

-- Mappale 441 sub 1 – via Zecchina n. 53 – piano T, categoria --, classe --, BCNC area scoperta di 4225 mq comune ai sub 2, 3, 4, 5, 6;

-- Mappale 442 sub 2 – via Zecchina n. 53, piano T-1, categoria A/3, classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale Totale 182 mq escluse aree scoperte 180 mq – Rendita € 387,34;

-- Mappale 442 sub 3 – via Zecchina n. 53, piano T-1, categoria A/3, classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale Totale 108 mq escluse aree scoperte 106 mq – Rendita € 438,99;

-- Mappale 442 sub 4 – via Zecchina n. 53, piano T-1, categoria A/3, classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 91 mq escluse aree scoperte 85 mq – Rendita € 284,05;

-- Mappale 442 sub 5 – via Zecchina n. 53, piano T-1, categoria C/6, classe 1, Consistenza 168 mq, Superficie catastale Totale 136 mq – Rendita € 260,69;

-- Mappale 442 sub 6 – via Zecchina n. 53, piano T-1, categoria C/2, classe 1, Consistenza 131 mq, Superficie catastale Totale 140 mq – Rendita € 135,31;



Per quanto indicato nell'atto di pignoramento i dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le attuali indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

-- mappali 442 sub 1, 2, 3 e 6:

- Esecutato 2: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Soggetto 1: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

-- mappali 442 sub 4 e 5:

- Esecutato 4: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini del mappale pignorato (confini in contorno partendo da nord in senso orario):

- mappale 442 del Foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso (TV) : mappale 454, via pubblica, 35, 458, 456 tutti del medesimo foglio salvo altri e invariati; in regime di separazione dei beni.

I subalterni 2, 3, 4, 5 e 6 sono tutti interni al sub 1 i cui limiti corrispondono con quanto innanzi indicato.

Nell'atto di compravendita rep 60762, Rep. 60762 Racc. 31249 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 48050/34253 in data 26.11.2001 viene riportato:

- *“ art. 2: L'immobile si intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, libero l'immobile da persone e cose anche interposte”;*

- *“art. 8: I sigg..... si impegnano, a propria cura e spese, a far trasferire la servitù attualmente esercitata dai proprietari del mappale 1 sul cortile della casa di cui al presente atto, dalla attuale posizione, portandola sul terreno adibito a servitù e posta a cavaliere del*



confine tra i mappali 4/a – 4/b – 3/a – 3/b – 2/a – 2/b – 2/c e 122, servitù costituita con mio atto precedente in data odierna”;

- “art. 9: La parte acquirente assume per la quota di metà, a proprio carico la spesa di progettazione e costruzione dell’accesso alla servitù da via Zecchina costituita all’art. 12 del mio atto in data odierna n. 60761 di rep.”

Si è proceduto con l’acquisizione, presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 - Documentazione catastale).

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

- Esecutato2: proprietà per 1/2 di tutti i subalterni;
- Esecutato 4 proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con riferimento ai mappali 442 sub 4 e 5;
- Soggetto 1: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni riferimento ai mappali 442 sub 1, 2, 3 e 6.

Il Soggetto 1 e l’Esecutato 4 sono la medesima persona che compare con due diverse posizioni. Quella di Soggetto 1, non assoggettato a pignoramento, deriva del procedimento originario RGE N. 135/2021 mentre quella di Esecutato 4 deriva dalla riunione del procedimento RGE n. 141/2021 al presente. Tale procedimento interessa unicamente i mappali 442 sub 4 e 5 della sez. B del Foglio 9.

Il tutto a seguito dell’atto di compravendita rep. 60762, Rep. 60762 Racc. 31249 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 48050/34253 in data 26.11.2001.

Nell’atto di compravendita i beni risultano acquistati dai proprietari in regime di comunione legale. Agli atti è presente l’estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio da cui si evince che con atto in data 20.09.2011 rep. 80405 a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso, l’Esecutato 2 e il Soggetto 1 hanno scelto il regime di separazione dei beni (Istrumento – Atto pubblico del 20.09.2011 prot. n. TV0401446 voltura in atti dal 23.11.2011 registrazione PU sede Treviso n. 16505 del 28.09.2011 Convenzione di separazione di beni – n. 18906.1/2011 non trascritta).



Accessi

L'accesso al compendio avviene direttamente da via Zecchina strada pubblica.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 30985 e R.P. n° 6989 presentazione n. 200 del 06.08.2009 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto notaio Francesco Giopato di Treviso rep. 77372/43613 del 04.08.2009 per l'importo complessivo di € 390.000,00 di cui € 260.000,00 per capitale a favore della [redacted] sede di [redacted]
[redacted] e contro l'Esecutato 2 e l'Esecutato 4 relativamente ai sub 4 e 5 , per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 4012 e R.P. n° 376 presentazione n. 18 del 31.01.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 110 per l'importo totale di € 650.000,00 di cui € 512.530,05 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [redacted]
[redacted] e contro l'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 8 (Lotto 3). L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 5348 e R.P. n° 538 presentazione n. 1 del 01.02.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 203 per l'importo totale di € 600.000,00 di cui € 454.440,69 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [redacted]
[redacted] e contro l'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà di parte dell'Unità negoziale 2 (beni afferenti al Lotto 2) oltre ad soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14240 e R.P. n. 9646 presentazione n. 35 del 13.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [redacted] con sede in



████████████████████ contro l'Esecutato 2 e l'Esecutato 4 per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei mappali 442 sub 4 e sub 5;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro l'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà dei mappali afferenti al Lotto 3 (parte dell'unità negoziale 3) oltre altri mappali e altri soggetti;

Disponibilità

Gli immobili risultano disabitati. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia entrate).

Regolarità edilizia

L'immobile, collocato al di fuori del centro abitato, risulta essere stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 al di fuori del limite del centro abitato. Sugli immobili è stato rilasciato il Permesso di costruire n. 04/199 del 29.06.2005 per la ristrutturazione di tre alloggi (Fabbricato A) che è stato oggetto di vari rinnovi, nel dettaglio:

- DIA presentata in data 04.07.2008 prot. n. 10414 per la "Ristrutturazione fabbricato a tre alloggi (Fabbricato A) - completamento lavori (rif. P.d.C. n.04/199del 29.06.2005). Preda d'atto del Comune di Quinto di Treviso prot. n. 11722 del 28.07.2008;

- DIA prot. n. 0006797 del 16.05.2011 per la prosecuzione dei lavori iniziati a seguito di Permesso di Costruire n. 04/199 del 29.06.2005;

- SCIA per variante in corso d'opera a Permesso di Costruire n. 04/199 del 29.06.2005 che non incide su parametri urbanistici e non costituisce variante essenziale. inizio lavori 06.07.2020 prot. 0009487 del 02.07.2020;

- richiesta di proroga del termine di fine lavori ex art. 10 D.L. n. 76/2020 per la variante in corso d'opera di cui alla SCIA del 02.07.2020 al P.d.C. n. 04/199 del 29.06.05 depositata al protocollo del Comune di Quinto di Treviso con nota n. 6921 del 12.05.2023 (Allegato 14 – Osservazioni parti).



Non essendo stato possibile accedere all'interno dei fabbricati non c'è stato modo di verificare lo stato interno degli stessi e l'eventuale effettuazione di interventi progettualmente previsti. Gli immobili sono estremamente compromessi; parti interne hanno subito crolli sia per quanto riguarda la copertura sia i solai. Non è noto se anche parte delle murature interne siano state oggetto di crollo.

Ad oggi, sui beni pignorati non risultano essere state adottati dal Comune di Quinto di Treviso provvedimenti sanzionatori.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Ai fini della determinazione della consistenza considerati il parziale crollo dei fabbricati e data l'impossibilità di accedervi in sicurezza, sentita l'Amministrazione comunale la stessa ha indicato di considerare come stato di riferimento quello riportato nella *Tavola 2 – Pianta piano terra e piano primo fabbricato "A" esistente* e nella *Tavola 3 – Pianta P.T e P.P. fabbricati "B", "C", "D", "E" esistenti* facenti parte del Permesso di Costruire n. 04/199 del 29.06.2005. Si evidenzia che nell'individuazione della situazione esistente riportata nella *Tavola 1 – Planimetria generale fabbricati "A", "B", "C", "D", "E" esistenti* è stata invertita l'individuazione dei fabbricati "B" e "C".

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti:
 - * ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie lorda commerciale delle superfici secondarie:
 - * ragguagliata con rapporto mercantile 0,50 (cantine, portici, garage);
- superficie lorda commerciale annessi sub 2, 3, 4, 5:
 - * ragguagliata con rapporto mercantile 0,40 per sub 2, 3, 4, 5;
 - * ragguagliata con rapporto mercantile 1,00 per sub 6;

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore. I vani scala sono stati computati una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale ed indipendentemente dal numero di piani. L'estensione dello scoperto è stata dedotta a partire dalla documentazione catastale.



Non essendo stato possibile accedere ai fabbricati e risultando rischioso anche il solo avvicinamento, la superficie immobiliare è stata desunta dagli elaborati grafici dello stato di fatto del progetto depositato presso l'Amministrazione comunale allegato al PdC 199/2005 (Allegato 04 - Elaborati grafici e titoli abilitativi).

- Immobili sub 2,3, pignorati per 1/2 della piena proprietà:

** Vani principali (piano terra e primo):

- superficie lorda stimata 232,51 mq x rapporto mercantile 1,00 =
232,51 mq di superficie commerciale;

** superfici secondarie (cantine, portici, garage):

- superficie lorda stimata 73,97 mq x rapporto mercantile 0,50 =
36,99 mq di superficie commerciale;

** annessi:

- superficie lorda stimata 192,97, mq x rapporto mercantile 0,40 =
76,91 mq di superficie commerciale;

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 346,41 mq arrotondata a 346,00 mq

- Immobili sub 4,5, pignorati per 1/1 della piena proprietà:

** Vani principali (piano terra):

- superficie lorda stimata 86,85 mq x rapporto mercantile 1,00 =
86,85 mq di superficie commerciale;

** superfici secondarie (cantine, portici, garage):

- superficie lorda stimata 15,98 mq x rapporto mercantile 0,50 =
7,99 mq di superficie commerciale;

** annessi:

- superficie lorda stimata 242,76, mq x rapporto mercantile 0,40 =
97,10 mq di superficie commerciale;

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 191,95 mq arrotondata a 192,00 mq

- Immobile sub 6 pignorato per 1/2 della piena proprietà:

- superficie lorda stimata 243,10 mq x rapporto mercantile 1,00 =
243,10 mq di superficie commerciale;

La superficie commerciale risulta 243,10 mq arrotondata a 243,00 mq

- Area scoperta di pertinenza pignorata per 1/2 della piena proprietà:

** superficie catastale 4.225 mq



Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;

- per i fabbricati: formulazione del giudizio di stima attraverso l'applicazione del criterio del valore di trasformazione partendo da ricerche di mercato per individuare il costo della trasformazione e quello dell'immobile trasformato;

- per l'area: formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati.

Sono stati così individuati i più probabili valori di mercato unitari. La quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata ottenuta moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per i suddetti più probabili valori di mercato unitario individuati espressi in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari e Imprese sul territorio, Imprese Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Per il calcolo di dettaglio vedasi l'allegato Allegato 13 – Stima.

Quanto sopra in considerazione dello stato di conservazione delle unità immobiliari al momento della stima.

Richiamata la dichiarata esistenza della proroga dei termini di fine lavori, ipotizzando che sia valida ed efficace e rinviando all'Illustrissimo Signor Giudice ogni considerazione in merito alle modalità di presentazione e validità della stessa che potrebbe portare anche alla non applicabilità della valorizzazione, viene comunque indicata una maggiorazione del 10% del valore di stima dell'immobile. Tale percentuale ricomprende l'incidenza delle spese tecniche nonché gli oneri concessori per l'operatività del titolo.

All'importo risultante è stata applicata una riduzione del 20% in considerazione della vendita forzata del bene.

Pertanto il valore dei beni che concorrono alla formazione del Lotto viene stimato pari a:



descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Stima immobile mapp. 442 sub 2,3,	346,00	250,00	86.500,00
Stima immobile mapp. 442 sub 6	243,00	130,00	31.590,00
Stima area scoperta	4.225,00	40,00	169.000,00
sommano			287.090,00
Valorizzazione del titolo abilitativo per proroga dei termini di fine lavori nella percentuale del 10% del valore stimato			28.709,00
sommano			315.799,00
Il valore di mercato della quota di proprietà dell'Esecutato 2 corrispondente a 1/2 è pari a			157.899,50
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:			126.319,60
Stima immobile mapp. 442 sub 4, 5	192,00	250,00	48.000,00
Valorizzazione del titolo abilitativo per proroga dei termini di fine lavori nella percentuale del 10% del valore stimato			4.800,00
sommano			52.800,00
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:			42.240,00

Il valore di € 126.319,60 arrotondato a € **126.000,00** (centoventiseimila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'Esecutato2 per i mappali 442 sub 1, 2, 3 e 6.

Il valore di € 42.240,00 arrotondato a € **42.000,00** (quarantaduemila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per i mappali 442 sub 4 e 5.

La somma ammonta a € **168.000,00**.

Al fine di offrire al Giudice ogni elemento di valutazione, nell'*Allegato 15 – Risposta alle osservazioni parti* sono riportate due ulteriori ipotesi di stima:

- **prima ipotesi alternativa:** prende avvio dalla dichiarata esistenza della suddetta proroga ipotizzando che sia valida ed efficace, rinviando comunque all'Illustrissimo Signor Giudice ogni considerazione in merito alle modalità di presentazione e validità della stessa. Viene poi considerata una valorizzazione del titolo abilitativo conteggiando una



maggiorazione del 10% del valore di stima dell'immobile pari al 10%. Tale percentuale ricomprende l'incidenza delle spese tecniche nonché gli oneri concessori per l'operatività del titolo.

- **seconda ipotesi alternativa:** calcolo del valore dei beni pignorati senza valorizzazione del titolo abitativo e considerando la consistenza riportato nella *Tavola 2 – Pianta piano terra e piano primo fabbricato "A" esistente* e nella *Tavola 3 – Pianta P.T e P.P. fabbricati "B", "C", "D, "E" esistenti* facenti parte del Permesso di Costruire n. 04/199 del 29.06.2005.



Lotto 4

Trattasi di un immobile residenziale unifamiliare (abitazione in villino) sito in via San Parisio n.20 nella frazione di S. Cristina di Quinto di Treviso (TV) composto dall'abitazione disposta su più piani, dal garage e dallo scoperto di pertinenza.

La zona è prossima all'asta del Fiume Sile all'interno del Parco del Fiume Sile.

Il fabbricato è così composto:

- al piano seminterrato - terra: due magazzini/ripostigli, una cantina con disimpegno, un vano scale, una lavanderia e un bagno, la centrale termica e un garage. Tutti i locali, a eccezione del vano scala, hanno aerazione e illuminazione diretta;

- al piano primo: ingresso, cucina, soggiorno, studio, due camere doppie e una singola, due bagni, un corridoio, due portici, un poggiolo, vano scala;

- al piano secondo: soffitta, vano scala e due poggioli.

L'area scoperta è tenuta a prato e completamente recintata. Sia l'accesso carrabile che quello pedonale affacciano direttamente sulla via pubblica.

I beni sono pignorati all'Esecutato 3 per la quota di 1/3 della piena proprietà.

Il fabbricato è posto all'interno di una zona residenziale del centro della frazione di S. Cristina, dista circa 3 km dal capoluogo inteso come sede del Municipio. Nella frazione sono presenti i principali servizi e attività commerciali (tra i principali: plessi scolastici per scuola d'infanzia e scuola primaria, attività di commercio di vicinato, attività di ristorazione, farmacia, sportello bancario), dista 6 km dall'Aeroporto di Treviso A. Canova e circa 10 km dal centro di Treviso, circa 13 km dal casello della A4 di Martellago (VE) e circa 16 km da quello di Treviso Sud della A27. L'immobile è prossimo alla pista Ciclopedonale Treviso – Ostiglia.

Quanto riscontrato in sede di sopralluogo è meglio attestato dalla documentazione allegata (Allegato 03 – Documentazione fotografica, Allegato 04 – Elaborati grafici e titoli abilitativi, Allegato 05 – Documentazione catastale, Allegato 06 – Rilievi)

L'edificio residenziale, a piani sfalsati, si sviluppa su pianta che risulta dall'accostamento di ambienti rettangolari, la copertura è a padiglione con manto in tegole cementizie e ha orientamento principale est-ovest.

L'immobile è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive e di finitura di seguiti descritte.



Quanto alla parte strutturale:

- le fondazioni in calcestruzzo armato sono costruite parte a platea e parte continue;
- i solai e la copertura sono in laterocemento;
- le strutture in elevazione sono costituite da pilastri in calcestruzzo armato e pareti in muratura portante in laterizio.

Quanto alle finiture:

- tutte le superfici sia interne che esterne sono intonacate. Esternamente è presente un intonaco cementizio grezzo, internamente un intonaco civile tinteggiato o con finitura a spatolato;
- i pavimenti del piano seminterrato sono in cotto, quelli della zona garage, dei porticati, delle terrazze, dei bagni, della lavanderia, della cucina e dello studio sono in materiale ceramico, il vano scala, le scale, l'ingresso e il soggiorno sono in marmo, le camere e la soffitta sono in legno;
- gli infissi sono in legno con vetrocamera. La maggior parte dei fori sono protetti tapparelle in legno elettrificate, quelli privi sono protetti da inferriate metalliche;
- soglie e davanzali sono in marmo;
- le porte interne sono in legno tamburate, alcune presentano inserti vetrati;
- i battiscopa e la ringhiera delle scale sono in legno;
- le grondaie e i pluviali sono in lamiera verniciata.

L'impianto idrico è a pressione, l'approvvigionamento avviene da pozzo privato. Lo scarico delle acque reflue avviene su vasca Imhoff soggetta a periodico svuotamento. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. Il generatore di calore è a gasolio e legna e serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria; è dichiarato non funzionante dalla proprietà intervenuta al sopralluogo. I fornelli della cucina sono alimentati da bombola a gas GPL. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Al momento del sopralluogo è risultata attiva l'utenza elettrica

Il livello delle finiture, la distribuzione degli ambienti, la conformazione degli spazi si possono considerare, in relazione all'epoca di realizzo, qualitativamente elevati e lo stato manutentivo buono. L'immobile è da considerarsi subito utilizzabile previa verifica del funzionamento del generatore di calore e previa verifica cautelativa degli impianti, oltre a opere di manutenzione ordinaria (es. ritinteggiatura delle superfici, trattamento delle tapparelle ecc.) .

Considerati la consistenza dell'immobile, l'epoca di realizzo, il livello di finiture e lo stato di manutenzione si ritiene che lo stesso appartenga ad una delle classi meno efficienti



sotto il profilo del risparmio energetico. La ricerca dell'Attestato di prestazione energetica nell'archivio generale della Regione Veneto non ha dato riscontro positivo.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 13.07.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.

L'area, in base alla variante generale al piano degli interventi vigente, ricade parte in Articolo 21 - *Il tessuto consolidato recente* (T3): Ambito T3/31, parte in Articolo 46 Viabilità. *Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi.*

L'area è interessata anche dai seguenti articoli:

- Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori: b) - le "aree idonee a condizione" (PEN-02) comprendenti: 03) area a moderata pericolosità idraulica "P1" dal PAI;
- Articolo 91 - Compatibilità idraulica - Aree esondabili o a ristagno idrico.

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area devono rispettare le prescrizioni del P.A.T. e in particolare degli articoli sopra citati delle Norme Tecniche.

Inoltre, l'area sopradescritta:

- non è interessata da "vincolo pozzi idrici Veritas SpA (Veneziana Energia Risorse Idriche Territorio Ambiente Servizi) D.Lgs. 152 del 11/05/1999";
- ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati;
- risulta gravata da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- risulta compresa all'interno del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile istituito con legge regionale n. 8/1991 e pertanto è soggetta alla normativa del PIANO AMBIENTALE approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 22 del 01.03.2000 e n. 58 del 26.07.2007;
- risulta compresa nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali in: ARTICOLO 14 – AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1).



Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area devono rispettare le prescrizioni del P.A.T. e in particolare degli articoli sopra citati delle Norme Tecniche operative del Piano degli Interventi.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).

In considerazione della conformazione degli immobili pignorati e della titolarità degli stessi, la scrivente ritiene che i medesimi costituiscano un **unico Lotto non divisibile**.

Non è noto se nel Lotto vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato:

- Comune di Quinto di Treviso - Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 2:

-- Mappale 784 sub 2 – via San Parisio – piano S1 – T - 1 – 2 , categoria A7, classe 1, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale Totale 280 mq escluse aree scoperte 268mq – Rendita € 976,10;

-- Mappale 784 sub 3 – via San Parisio – piano T, categoria C6, classe 1, Consistenza 48 mq, Superficie catastale Totale 50 mq – Rendita € 74,37.

L'area è identificata al Catasto terreni del Comune di Quinto di Treviso al foglio 2 mappale 784.

Per quanto indicato nell'atto di pignoramento i dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le attuali indicazioni catastali. **Si evidenzia comunque che non è stato inserito nel pignoramento il mappale Mappale 784 sub 1 - BCNC ai sub 2 e 3 (area scoperta di mq 743)**



Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti a cui è allegato il certificato di morte):

- Esecutato 3: proprietà per 1/3;
- Soggetto 3: proprietà per 1/3;
- Soggetto 4: proprietà per 1/3;

Si segnala che il Soggetto 3 è deceduto in data 09.10.2021. (vd Certificato di morte nell'Allegato 01 – Identificazione parti).

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati che costituiscono un corpo unico (confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o invariati) (Allegato 05 – Documentazione catastale)

Mapp. 784, Fg. 2, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 388, 98, 569, 564, 886, 1097, 1098, 1064 del medesimo foglio.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 - Documentazione catastale).

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

- Esecutato 3: proprietà per 1/3;
- Soggetto 3 proprietà per 1/3;
- Soggetto 4 proprietà per 1/3.

Il tutto per successione in morte del Soggetto 5 registrata il 20/12/2002 n. 83/931, trascritta a Treviso il 16.12.2003 ai nn 55044/36793. Risulta trascritta in data 22.06.2021 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto del notaio Francesco Giopato di Treviso, del 21.12.2022 rep. 63477.



Disponibilità

Il fabbricato risulta non abitato. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia entrate).

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, con riferimento ai beni pignorati, risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 4012 e R.P. n° 376 presentazione n. 18 del 31.01.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 110 per l'importo totale di € 650.000,00 di cui € 512.530,05 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [REDACTED].
[REDACTED] e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 6 (Lotto 4). L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 5348 e R.P. n° 538 presentazione n. 1 del 01.02.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 203 per l'importo totale di € 600.000,00 di cui € 454.440,69 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [REDACTED].
[REDACTED] e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/3 della piena proprietà dei mappali 784 sub 2 e 3 del Lotto 4 (unità negoziale 4). L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/3 della piena proprietà dei mappali 784 sub 2 e 3 del Lotto 4 (unità negoziale 5). La trascrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto.



Regolarità edilizia

L'immobile, collocato all'interno del centro abitato della frazione di S. Cristina di Quinto di Treviso è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n. 55/76 del 24.09.1976: nuova costruzione fabbricato d'abitazione;
- Concessione edilizia n. 55/76 del 22.11.1977: variante progetto di costruzione di civile abitazione;
- Concessione edilizia n.55 del 26.07.1993: costruzione nuovo fabbricato residenziale – ultimazione lavori e variante (rif. C.E. originaria n. 55776 del 24.09.1976).
- Concessione edilizia 93/033 del 01.02.1994: costruzione di recinzione/accessi.

L'immobile è stato dichiarato abitabile con certificato n.76 del 22.02.1994.

Per i beni pignorati, all'atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile e ispezionabile, considerando le tolleranze applicabili per il caso di specie e rispetto allo stato autorizzato, è stata rilevata la situazione di seguito dettagliatamente descritta (Allegato 06 – Rilievi):

- rispetto alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi:

* al piano seminterrato - terra la distribuzione è compatibile con lo stato autorizzato così come l'altezza interna degli ambienti. Manca la parete di separazione del vano scala dal resto del piano. L'altezza interna del garage è risultata essere circa 2,37 m inferiore a quella di progetto indicata pari a 2,40 m;

* al piano primo la distribuzione è compatibile con lo stato autorizzato così come l'altezza interna degli ambienti. Manca la parete di separazione del vano scala dal resto del piano;

* al piano secondo la distribuzione è compatibile con lo stato autorizzato. L'altezza interna di piani è risultata essere circa 2,55 m inferiore a quella di progetto indicata pari a 2,60 m;

- rispetto alla situazione catastale: viene riportato lo stato edilizio autorizzato salvo una parete divisoria nel vano scala.

Sentita preliminarmente l'Amministrazione, la stessa ha riferito che le difformità riscontrate possono ritenersi sanabili presentando idoneo titolo in sanatoria da parte di un tecnico abilitato. Le valutazioni espresse circa la regolarizzazione delle difformità non hanno in ogni caso valore probatorio. L'effettiva verifica di sanabilità delle stesse sarà subordinata



alla presentazione di idonei titoli che necessariamente dovranno seguire le normative vigenti all'epoca di presentazione delle istanze.

Ad oggi, sui beni pignorati non risultano essere state rilasciate dal Comune di Quinto di Treviso pratiche edilizie o titoli per edificazioni attualmente in essere o adottati provvedimenti sanzionatori.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti:
 - * raggugliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie lorda commerciale delle superfici secondarie:
 - * raggugliata con rapporto mercantile 0,50 (garage, locali al piano interrato, porticato);
 - * raggugliata con rapporto mercantile 0,30 (poggioli);
- superficie lorda commerciale area scoperta di pertinenza:
 - * raggugliata con rapporto mercantile 0,10

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore. Il vano scala è stato computato una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale ed indipendentemente dal numero di piani. L'estensione dello scoperto è stata dedotta a partire dalla documentazione catastale.

La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti, misure che si possono ritenere compatibili con quanto autorizzato.

- Abitazione:

**** Vani principali (piano terra e mansarda) :**

- superficie lorda stimata 206,76 mq x rapporto mercantile 1,00 =



206,76 mq di superficie commerciale;

**** superfici secondarie (garage, locali al piano interrato, porticato)**

- piano interrato superficie lorda stimata 206,90 mq x rapporto mercantile 0,50 =
103,45 mq di superficie commerciale;

- porticato superficie lorda stimata 31,03 mq x rapporto mercantile 0,30 =
9,31 mq di superficie commerciale;

- Area scoperta di pertinenza :

**** superficie lorda catastale 743,00 mq x rapporto mercantile x 0,10 =**
74,30 mq di superficie commerciale

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 393,82 mq arrotondata a 394,00 mq.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra determinata sono stati detratti i costi stimati per la regolarizzazione delle difformità rilevate.

Il più probabile valore unitario di mercato per i beni pignorati individuato al momento della stima, può essere pari ad € 1.400,00/mq. Questo in considerazione dello stato di conservazione dell'unità immobiliare, del livello qualitativo delle finiture e degli impianti.



All'importo risultante è stata applicata una riduzione del 15% in considerazione della vendita forzata del bene.

Pertanto il valore dei beni che concorrono alla formazione del Lotto viene stimato pari a:

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Stima immobile <i>a detrarre</i>	394	1.400,00	551.600,00
stima spese tecniche per pratica regolarizzazione opere sanabili, inclusi oneri accessori:			-3.000,00
sommano			548.600,00
Il valore complessivo della quota di proprietà di ciascun Esecutato 3 corrispondente a 1/3 è pari a			182.866,67
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 15% risulta:			155.436,67

Tale valore, arrotondato ad **€ 155.000,00** (cento cinquantacinquemila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per la quota di 1/3 del diritto di proprietà di ciascun Esecutato.



Lotto 5

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo collocato nella parte nord del territorio di Quinto di Treviso lungo via Murari, nella frazione di S. Cristina. Il Lotto è prospiciente la via pubblica ed è da questa facilmente raggiungibile.

Il Lotto è stato pignorato all'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

L'area ha forma rettangolare regolare con orientamento principale nord/sud, giacitura piana e buona esposizione. La zona circostante è costituita da terreni agricoli. L'area rientra nell'ambito di produzione del Radicchio Rosso di Treviso I.G.P. precoce e tardivo e dell'Asparago bianco di Badoere I.G.P. In occasione del sopralluogo il terreno è risultato coltivato a grano.

Il Lotto è solo approssimativamente identificabile, non è recintato, i confini non sono materializzati in loco. Sono presenti paletti di delimitazione ma non è noto se siano correttamente posizionati per la delimitazione dell'area e dei confini. Per la corretta individuazione è necessario procedere infatti con un rilievo topografico (Allegato 03 - Documentazione fotografica).

Il Lotto pignorato si trova a circa tre chilometri dalla sede Municipale del Comune di Treviso.

Per quanto è risultato visibile in sede di sopralluogo, lungo il lato nord, a confine con il Lotto 8, è presente una canaletta consortile; lungo il confine sud con via Castellana Vecchia sono presenti una linea aerea telefonica e un fossato.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 16.01.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.

Quanto sopra oltre al primo aggiornamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4



febbraio 2022) e la delimitazione dei Centri Abitati ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" approvata con deliberazione della G.C. n. 24 del 08.03.2017;

L'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Quinto di Treviso, Foglio 15 (ex B9), mappali n. 450 e 577, ricade nella variante generale al Piano degli Interventi vigente in:

- Articolo 32 - Tessuto agricolo periurbano (A1);

L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli:

- Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori:

- * 08) area con profondità della falda freatica fino a 5 m. dal piano campagna – PAT.

L'area risulta compresa nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali in: Articolo 8 – pericolosità idraulica in assenza di mappatura: mappali rimanenti;

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area devono rispettare le prescrizioni del P.A.T. e in particolare degli articoli sopra citati delle Norme Tecniche operative del Piano degli Interventi. L'area non ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 16.01.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.

Quanto sopra oltre al primo aggiornamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4



febbraio 2022) e la delimitazione dei Centri Abitati ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" approvata con deliberazione della G.C. n. 24 del 08.03.2017;

L'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Quinto di Treviso, Foglio 1 (ex A1), mappali n. 724, 843 e 845 ricade nella variante generale al Piano degli Interventi vigente in:

- Articolo 32 - Tessuto agricolo periurbano (A1).

L'area non ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati e risulta compresa nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali in: Articolo 8 – pericolosità idraulica in assenza di mappatura: mappali rimanenti.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).

In considerazione della conformazione dell'area nonché delle attuali caratteristiche, della consistenza del terreno e della titolarità dei beni, la scrivente ritiene che i terreni costituiscano un **unico Lotto non divisibile** suscettibile di autonomo e libero godimento.

Non è noto se nel Lotto vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato:

Comune di Quinto di Treviso - Catasto Terreni – Foglio 1:

- Mappale n. 724 , Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie ha 00, are 83, ca 59, Reddito Dominicale € 73,39 Reddito Agrario € 38,85;
- Mappale n. 843, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie ha 00, are 02, ca 27, Reddito Dominicale € 1,99 Reddito Agrario € 1,06;
- Mappale n. 845, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie ha 00, are 27, ca 35, Reddito Dominicale € 24,01 Reddito Agrario € 12,71;



I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore precedente consente l'individuazione degli stessi. Si segnala che nell'atto di pignoramento i beni vengono indicati essere nella piena proprietà dell'Esecutato 3.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato 3: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Soggetto 2;
- Soggetto 2: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Esecutato 3.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati che costituiscono un corpo unico (confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o invariati) (Allegato 05 – Documentazione catastale)

Mapp. 724, Fg. 1, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso:
Mapp. 845, 725, 387, 400 del medesimo foglio.

Mapp. 843, Fg. 1, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso:
Mapp. 153, strada pubblica, 722, 845 del medesimo foglio.

Mapp. 845, Fg. 1, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso:
Mapp. 193, 719, 153, 843, 725, 724, 400 del medesimo foglio.

Nell'atto di compravendita, Rep. 60757 Racc. 31244 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso nn. 48042/34245 in data 26.11.2001 viene riportato:

- *“ art. 3: L'immobile viene trasferito pro quota nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso e infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto”*

Nell'atto di compravendita, Rep. 55358 Racc. 27631 datato 20.04.1999 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso nn. 14663/9605 in data 03.05.1999 viene riportato:



- “ art. 2: Gli immobili s’intendono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione , diritto, ragione, liberi da contratti di affitto, in essere e con la immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto”;

- “ art. 8: I signori... dichiarano di rinunciare, come rinunciano, alla servitù di passaggio e di ogni altro tipo esercitata da tempo immemore sugli immobili oggetto del presente atto”.

Si è proceduto con l’acquisizione, presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

Esecutato3: -- 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il Soggetto 2 derivante dall’atto rep. 55358 del 20.04.1999 del notaio F. Giopato di Treviso;
-- 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il Soggetto 2 derivante dall’atto rep. 60757 del 05.11.2001 del notaio F. Giopato di Treviso;

Negli atti di compravendita compare solamente l’Esecutato 3 che acquista i beni in regime di comunione legale con il Soggetto 2. Nell’atto di pignoramento i beni vengono descritti come in piena proprietà per 1/1 dell’Esecutato 3. Stessa descrizione è riportata nella nota di trascrizione dell’atto di pignoramento.

Accessi

L’accesso ai terreni in questione avviene direttamente via Murari, strada pubblica.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d’iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 4012 e R.P. n° 376 presentazione n. 18 del 31.01.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 110 per l’importo totale di € 650.000,00 di cui € 512.530,05 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [REDACTED] (C.F.



██████████ e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 724, 843, 845 dell'unità negoziale 5 (Lotto 5) oltre ad altri. L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 5348 e R.P. n° 538 presentazione n. 1 del 01.02.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 203 per l'importo totale di € 600.000,00 di cui € 454.440,69 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di ██████████

██████████ e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 724, 843, 845 dell'unità negoziale 3 (Lotto 5) oltre ad altri. L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di ██████████ sede in ██████████ contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 724, 843, 845 dell'unità negoziale 6 (Lotto 5) oltre ad altri. La trascrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto.

Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle iscrizioni e trascrizioni innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Ha invece dato esito positivo la ricerca effettuata per i terreni presso Avepa da cui è emerso che, alla data della risposta (Allegato 11 – Comunicazione Avepa):

- per il fg 1 mapp.li 724, 843, 845: conduzione da parte del Soggetto 2 per la piena proprietà per la quota di 50/100 dal 01.01.2021 al 31.12.2040).

Regolarità edilizia

Sul presente Lotto non vi sono costruzioni, opere, impianti o sottoservizi visibili ad eccezione della summenzionata canaletta consortile.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.



Calcolo superfici

In base alla documentazione catastale reperita, i beni pignorati hanno superficie catastale complessiva pari a 11.321 mq così suddivisa in base alla destinazione colturale dichiarata:

Qualità	Superficie catastale (mq)
Seminativo	2.962
Seminativo arborato	8.359

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni interessati tenendo in considerazione lo stato di manutenzione, la consistenza, la qualità accatastata, l'effettiva destinazione colturale, l'ubicazione e l'accessibilità, la conformazione, la giacitura, la sistemazione agraria ed idraulica dell'area, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le previsioni urbanistiche, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca significativa;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, considerando i beni quale oggetto di vendita in un libero mercato e considerando altresì tutti i fattori che influenzano positivamente e/o negativamente il valore degli stessi. Trattandosi di area non edificabile i dati ricavati dalle indagini sono stati confrontati con i Valori agricoli medi di esproprio determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia di Treviso ed il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli ed. Exeo (ulteriori fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, stampa specializzata, ricerche in loco);
- individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato del terreno moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq.

A tale cifra è stata applicata una riduzione percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.



Ai fini estimativi è stato considerato che il più probabile valore unitario di mercato, del bene che concorre alla formazione del Lotto individuato al momento della stima, può essere pari ad valore medio di € 9,00/mq.

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Terreno	11.321	9,00	101.889,00
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 15% risulta:			86.605,65

Tale valore, arrotondato a € **87.000,00** (ottantasettemila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il presente Lotto.

Qualora il titolo di conduzione fosse opponibile all'esecuzione, in prezzo a base d'asta proposto è pari a € **83.000,00** (ottantatremila/00).



Lotto 6

Trattasi di un appezzamento di terreno in via San Parisio collocato nella frazione di S. Cristina di Quinto di Treviso (TV), posto a ridosso dell'asta del fiume Sile e all'interno del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile.

Il Lotto non è prospiciente la via pubblica ma è raggiungibile transitando attraverso mappali di terzi non oggetto di pignoramento.

Il Lotto è stato pignorato all'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

L'area ha forma irregolare, con orientamento principale nord/sud e giacitura piana. La zona circostante è costituita prevalentemente da terreni agricoli; verso est è presente una zona residenziale. In occasione del sopralluogo i terreni sono risultati pressoché incolti con presenza di vegetazione molto fitta, tra cui alberi ad altro fusto.

Il Lotto è solo approssimativamente identificabile con una limitata parte recintata confinante con il Lotto 4. In ogni caso i restanti confini, salvo la parte che rappresenta l'argine del fiume Sile, non sono materializzati in loco. Per la corretta individuazione è necessario procedere infatti con un rilievo topografico. Si segnala che, su proprietà ragionevolmente di terzi non pignorati, è presente un cancello carrabile di accesso ai terreni pignorati e alle altre proprietà non pignorate (Allegato 03 - Documentazione fotografica).

L'area pignorata si trova a circa tre chilometri dalla sede Municipale del Comune di Treviso.

Per quanto è risultato visibile in sede di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di vari baraccamenti. Si tratta di due ricoveri prefabbricati in lamiera metallica poggiati al suolo su pavimento in calcestruzzo e di una costruzione in blocchi in calcestruzzo con copertura a una falda in travi il legno, tavelloni e guaina ardesiata. A ridosso di quest'ultima c'è un'ulteriore baracca completamente in legno con copertura in lastre ondulate. Le costruzioni sono prive di impianti. Oltre a questo è stata riscontrata la presenza di materiali di risulta di composizione non completamente identificabile (prevalentemente di natura edilizia) collocati in maniera sparsa lungo la stradina interna che percorre i terreni ma di cui non è nota l'esatta posizione rispetto ai beni pignorati.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 16.01.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;



- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.

Quanto sopra oltre al primo aggiornamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022) e la delimitazione dei Centri Abitati ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" approvata con deliberazione della G.C. n. 24 del 08.03.2017;

L'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Quinto di Treviso, Foglio 2 (ex A2), mappali n. 1058, 1059, 1064, ricade nella variante generale al Piano degli Interventi vigente in:

- Articolo 31 – Ambito del Parco Naturale del fiume Sile / azzonamento – Zona di Riserva Naturale Orientata;

L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli:

- Articolo 65 - Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs. 42/2004: Boschi per i mapp. 1058 e parte 1059;

- Articolo 66 - Siti di interesse comunitario e zone di protezione speciale;

- Articolo 75 - Rete idrografica - idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche – Servitù idraulica;

- Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori:

03) area a moderata pericolosità idraulica "P1" dal PAI: mappali 1058 – 1059 – 1064;

- Articolo 91 - Compatibilità idraulica - Aree esondabili o a ristagno idrico;

Inoltre, l'area sopradescritta:

– NON Ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati;

– Risulta gravata da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004;

– Risulta compresa all'interno del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile istituito con legge regionale n. 8/1991 e pertanto è soggetta alla normativa del PIANO AMBIENTALE approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 22 del 01.03.2000 e n. 58 del 26.07.2007;

– Risulta compresa nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali in:



- Articolo 14 – aree classificate a pericolosità moderata (P1): Solo foglio 2(ex A2), mapp. 1058 – 1059 – 1064;

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).

In considerazione della conformazione dell'area nonché delle attuali caratteristiche, della consistenza del terreno e della titolarità dei beni, la scrivente ritiene che i terreni costituiscano un **unico Lotto non divisibile**.

Non è noto se nel Lotto, nei baraccamenti e nei materiali accatastati vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato:

Comune di Quinto di Treviso - Catasto Terreni – Foglio 2:

- Mappale n. 1058, Qualità incolto produttivo, Classe 1, Superficie ha 00, are 29, ca 62, Reddito Dominicale € 1,53 Reddito Agrario € 0,46;
- Mappale n. 1059 , Qualità incolto produttivo, Classe 1, Superficie ha 00, are 32, ca 80, Reddito Dominicale € 1,69 Reddito Agrario € 0,51
- Mappale n. 1064, Qualità prato, Classe 3, Superficie ha 00, are 04, ca 53, Reddito Dominicale € 1,17 Reddito Agrario € 0,58;

Per quanto indicato nell'atto di pignoramento i dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le attuali indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato 3: proprietà per 1/1;

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.



Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati che costituiscono un corpo unico (confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o invariati) (Allegato 05 – Documentazione catastale)

Mapp. 1058, Fg. 2, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso:
Mapp. 1057, 1059, fiume Sile, 384 del medesimo foglio.

Mapp. 1059, Fg. 2, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso:
Mapp. 1060, 1061, 1062, 1063, 484, 1064, fiume Sile, 1058 del medesimo foglio.

Mapp. 1064, Fg. 2, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso:
Mapp. 388, 784, 1098, 1065, fiume Sile, 1059 del medesimo foglio.

Nell'atto di cessione onerosa di beni a soci, Rep. 64259, Racc. 33665 datato 30.04.2003 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 18149/12342 in data 09.05.2003 viene riportato:

- *“ art. 2: gli immobili s'intendono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto”*

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 - Documentazione catastale).

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

Esecutato3: 1/1 della piena proprietà

Il tutto a seguito di cessione onerosa di beni a soci, Rep. 64259, Racc. 33665 datato 30.04.2003 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 18149/12342 in data 09.05.2003.

Come indicato all'art. 11, si segnala che il Soggetto 2 in regime di comunione con l'Esecutato 3, è intervenuto all'atto per confermare che l'acquisto è stato fatto



dall'Esecutato 3 stesso con denaro proveniente da alienazione di beni personali consentendo così di allibrare gli immobili a nome esclusivo dell'Esecutato 3 (art. 11).

Accessi

L'avvicinamento agli immobili avviene transitando per la strada pubblica via San Parisio ma l'accesso ai beni pignorati avviene attraverso mappali di soggetti terzi estranei alla procedura esecutiva. Né i confini dei terreni pignorati né quelli dei terreni di transito per l'accesso sono esattamente identificabili in loco. Sono presenti un cancello e una recinzione ma per definire la corretta individuazione dei confini è necessario procedere con un rilievo topografico (Allegato 03 - Documentazione fotografica).

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 4012 e R.P. n° 376 presentazione n. 18 del 31.01.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 110 per l'importo totale di € 650.000,00 di cui € 512.530,05 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di

[REDACTED] e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 1058, 1059, 1064 dell'unità negoziale 5 (Lotto 6) oltre ad altri. L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 5348 e R.P. n° 538 presentazione n. 1 del 01.02.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 203 per l'importo totale di € 600.000,00 di cui € 454.440,69 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di

[REDACTED] e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 1058, 1059, 1064 dell'unità negoziale 3 (Lotto 6) oltre ad altri. L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della



piena proprietà dei mappali 1058, 1059, 1064 dell'unità negoziale 6 (Lotto 6) oltre ad altri. La trascrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto.

Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle iscrizioni e trascrizioni innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Ha dato esito negativo anche la ricerca effettuata per i terreni presso Avepa (Allegato 11 – Comunicazione Avepa).

Regolarità edilizia

In prossimità del confine con il Lotto 5, è stata rilevata la presenza di baraccamenti. Ve ne sono:

- due interamente in lamiera, semplicemente poggiati a un pavimento in calcestruzzo lisciato;
- uno che ha struttura in blocchi in calcestruzzo e copertura a un'unica falda in travetti in legno, tavellonato e guaina bituminosa;
- addossato a quest'ultimo, c'è un ulteriore baraccamento in legno con copertura in lastre in fibrocemento. Non è noto se il materiale contenga fibre di amianto.

Non sono presenti impianti.

Sentita preliminarmente l'Amministrazione comunale sul punto, la stessa ha confermato la necessità della rimozione dei baraccamenti e la messa in pristino dei luoghi.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

In base alla documentazione catastale reperita, i beni pignorati hanno superficie catastale complessiva pari a 6.695 mq così suddivisa in base alla destinazione colturale dichiarata:

Qualità	Superficie catastale (mq)
prato	453
Seminativo arborato	6.242



Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni interessati tenendo in considerazione lo stato di manutenzione, la consistenza, la qualità accatastata, l'effettiva destinazione colturale, l'ubicazione e l'accessibilità, la conformazione, la giacitura, la sistemazione agraria ed idraulica dell'area, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le previsioni urbanistiche, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca significativa;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, considerando i beni quale oggetto di vendita in un libero mercato e considerando altresì tutti i fattori che influenzano positivamente e/o negativamente il valore degli stessi. Trattandosi di area non edificabile i dati ricavati dalle indagini sono stati confrontati con i Valori agricoli medi di esproprio determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia di Treviso ed il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli ed. Exeo (ulteriori fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, stampa specializzata, ricerche in loco);
- individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato del terreno moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq.

A tale cifra sono stati dedotti i costi di rimozione e messa in pristino delle opere non sanabili ed è stata applicata una riduzione percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Ai fini estimativi è stato considerato che il più probabile valore unitario di mercato, del bene che concorre alla formazione del Lotto individuato al momento della stima, può essere pari al valore medio di € 3,50/mq.

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Terreno	6.695	3,50	23.432,50
a detrarre stima costi per rimozione opere non sanabili e messa in pristino			-4.000,00
restano			19.432,50
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 15% risulta:			16.517,63



Tale valore, arrotondato a € **16.500,00** (sedicimilacinquecento/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il presente Lotto.



Lotto 7

Trattasi di un appezzamento di terreno collocato a lato di via mons. L. Tognana nella frazione di S. Cristina di Quinto di Treviso (TV) nella zona tra la pista ciclopedonale Treviso-Ostiglia e il Ponte Tiveron, in prossimità dell'asta del fiume Sile, all'interno del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile.

Il Lotto non è prospiciente la via pubblica ma è raggiungibile transitando attraverso mappali di terzi non oggetto di pignoramento.

Il Lotto è stato pignorato all'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

L'area ha forma trapezoidale, con orientamento principale est/ovest e giacitura piana. La zona circostante è costituita da terreni incolti così come incolto è il terreno pignorato.

Il Lotto è solo approssimativamente individuabile in quanto non ci sono riferimenti per l'identificazione dell'area. Per la corretta individuazione è necessario procedere infatti con un rilievo topografico (Allegato 03 - Documentazione fotografica).

Il Lotto pignorato si trova a circa tre chilometri dalla sede Municipale del Comune di Treviso.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 16.01.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.

Quanto sopra oltre al primo aggiornamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022) e la delimitazione dei Centri Abitati ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" approvata con deliberazione della G.C. n. 24 del 08.03.2017.

L'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Quinto di Treviso, Foglio 2 (ex A2), il mappale n. 110 ricade nella variante generale al Piano degli Interventi vigente in:



- Articolo 31 – Ambito del Parco Naturale del fiume Sile / azionamento – Zona di Riserva Naturale Orientata;

L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli:

- Articolo 65 - Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs. 42/2004: Boschi;
 - Articolo 66 - Siti di interesse comunitario e zone di protezione speciale;
 - Articolo 75 - Rete idrografica - idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche – Servitù idraulica;
 - Articolo 88 - Invarianti di natura ambientale: Area di completamento, map. 110;
 - Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori:
- 01) area a elevata pericolosità idraulica "P3" dal PAI: mappale 110;
- Articolo 91 - Compatibilità idraulica - Aree esondabili o a ristagno idrico;

Inoltre, l'area sopradescritta:

- NON Ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati;
- Risulta gravata da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- Risulta compresa all'interno del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile istituito con legge regionale n. 8/1991 e pertanto è soggetta alla normativa del PIANO AMBIENTALE approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 22 del 01.03.2000 e n. 58 del 26.07.2007;
- Risulta compresa nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali in:
 - Articolo 12 – aree classificate a pericolosità elevata (P3): Solo foglio 2(ex A2), mapp. 110;

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).

In considerazione della conformazione dell'area nonché delle attuali caratteristiche, della consistenza del terreno e della titolarità dei beni, la scrivente ritiene che i terreni costituiscano un **unico Lotto non divisibile**.

Non è noto se nel Lotto vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.



Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato:

Comune di Quinto di Treviso - Catasto Terreni – Foglio 2:

- Mappale n. 110, Qualità incolto produttivo, Classe 1, Superficie ha 00, are 17, ca 80, Reddito Dominicale € 0,92 Reddito Agrario € 0,28.

Per quanto indicato nell'atto di pignoramento i dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le attuali indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato 3: proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con Soggetto 2.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati che costituiscono un corpo unico (confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o invariati) (Allegato 05 – Documentazione catastale)

Mapp. 110, Fg. 2, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso:

Mapp. 253, 111, Fiume Sile, 251 del medesimo foglio.

Nell'atto di atto di compravendita Rep. 70469 Racc. 37989 datato 23.12.2005 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 2234/1461 in data 17.01.2006 viene riportato:

- *“ art. 2: gli immobili s'intendono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto”*

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.



Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

Esecutato3: 1/1 della piena proprietà

Il tutto a seguito di compravendita Rep. 70469 Racc. 37989 datato 23.12.2005 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 2234/1461 in data 17.01.2006.

Nell'atto di compravendita compare solamente l'Esecutato 3 che acquista i beni in regime di comunione legale con il Soggetto 2. Nell'atto di pignoramento i beni vengono descritti come in piena proprietà per 1/1 dell'Esecutato 3. Stessa descrizione è riportata nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Accessi

L'accesso al bene pignorato avviene unicamente attraverso mappali di soggetti terzi estranei alla procedura esecutiva. Né i confini dei terreni pignorati né quelli dei terreni di transito per l'accesso sono esattamente identificabili in loco. Per definire la corretta individuazione dei confini è necessario procedere con un rilievo topografico.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 4012 e R.P. n° 376 presentazione n. 18 del 31.01.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 110 per l'importo totale di € 650.000,00 di cui € 512.530,05 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di

[REDACTED] e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 724, 843, 845 dell'unità negoziale 5 (Lotto 7) oltre ad altri. L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 5348 e R.P. n° 538 presentazione n. 1 del 01.02.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 203 per l'importo totale di € 600.000,00 di cui € 454.440,69 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di



[REDACTED] e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà del mappale 110 dell'unità negoziale 3 (Lotto 7) oltre ad altri. L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà del mappale 110 dell'unità negoziale 6 (Lotto 7) oltre ad altri. La trascrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto.

Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle iscrizioni e trascrizioni innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Ha dato esito negativo anche la ricerca effettuata per i terreni presso (Allegato 11 – Comunicazione Avepa).

Regolarità edilizia

Sul presente Lotto non vi sono costruzioni, opere, impianti o sottoservizi visibili.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

In base alla documentazione catastale reperita, i beni pignorati hanno superficie catastale complessiva pari a 1.780 mq con destinazione colturale dichiarata incolto.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni interessati tenendo in considerazione lo stato di manutenzione, la consistenza, la qualità accatastata, l'effettiva destinazione colturale, l'ubicazione e l'accessibilità, la



conformazione, la giacitura, la sistemazione agraria ed idraulica dell'area, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le previsioni urbanistiche, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca significativa;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, considerando i beni quale oggetto di vendita in un libero mercato e considerando altresì tutti i fattori che influenzano positivamente e/o negativamente il valore degli stessi. Trattandosi di area non edificabile i dati ricavati dalle indagini sono stati confrontati con i Valori agricoli medi di esproprio determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia di Treviso ed il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli ed. Exeo (ulteriori fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, stampa specializzata, ricerche in loco);
- individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato del terreno moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq.

A tale cifra è stata applicata una riduzione percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Ai fini estimativi è stato considerato che il più probabile valore unitario di mercato, del bene che concorre alla formazione del Lotto individuato al momento della stima, può essere pari ad valore medio di € 2,50/mq.

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Terreno	1.780	2,50	4.450,00
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 15% risulta:			3.782,50

Tale valore, arrotondato a € **4.000,00** (quattromila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il presente Lotto.



Lotto 8

Trattasi di un compendio immobiliare sito in via Murari nella frazione di S. Cristina di Quinto di Treviso e più precisamente di:

- 1) un fabbricato a civile abitazione indipendente di complessivi due piani fuori terra (Quinto di Treviso Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 1 mapp 153 sub 1 e 2);
- 2) un fabbricato a due piani fuori terra dichiarato collabente indicato parte a destinazione residenziale e parte come magazzini o spazi connessi all'attività agricola (Quinto di Treviso Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 1 mapp 153 sub 3);
- 3) un fabbricato a un piano fuori terra dichiarato collabente indicato parte a destinazione residenziale e parte come magazzini o spazi connessi all'attività agricola (Quinto di Treviso Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 1 mapp 153 sub 4);
- 4) una costruzione indipendente a un piano fuori terra dichiarata collabente e indicata come ripostiglio (Quinto di Treviso Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 1 mapp 153 sub 5);
- 5) un wc esterno indipendente a un piano fuori terra dichiarato collabente (Quinto di Treviso Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 1 mapp 153 sub 6).

Completa il compendio immobiliare l'area esterna di pertinenza (Quinto di Treviso Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 1 mapp 153 sub 7).

Il Lotto è stato pignorato all'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Gli immobili sono collocati nella parte nord del territorio del comunale a circa tre chilometri dalla sede Municipale del Comune di Treviso. La zona circostante è costituita da terreni agricoli.

L'area ha forma rettangolare è recintata con rete elettrosaldata; non è noto se tale recinzione delimiti correttamente i confini del Lotto. È presente un cancello apribile manualmente per l'accesso da via Murari, strada pubblica. Per la corretta individuazione del Lotto è necessario procedere comunque con un rilievo topografico (Allegato 03 - Documentazione fotografica).

Si segnala che al momento del sopralluogo, per le motivazioni di seguito indicate, è risultato visibile e accessibile unicamente un fabbricato.

Per l'identificazione degli immobili, oltre agli estremi catastali, il riferimento è alla Tavola 1. del P.E. 13/218-DIA prot. 16172 del 29.11.2013 di cui di tratterà più dettagliatamente nel paragrafo Regolarità edilizia. Quanto riscontrato è di seguito descritto:

- 1) fabbricato a civile abitazione indipendente a due piani fuori terra catastalmente indicato come mapp. 153 sub 1 e sub 2: è l'unico immobile a cui è stato possibile accedere per visionare l'interno. Lo stesso è risultato così composto:



* al piano terra: garage, magazzino, lavanderia, corridoio e vano scala;

* al piano primo: pranzo, cucinino, bagno finestrato, corridoio, tre camere da letto doppie, terrazzo, una scala interna e una scala esterna. Nella summenzionata Tavola 1 viene identificato come fabbricato E. L'immobile versa in pessimo stato di conservazione e non è abitato. Risulta realizzato in muratura in laterizio con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, i solai sono in laterocemento. Il tetto è a due falde in tavelloni e travetti in calcestruzzo armato. Il piano terra risulta ancora allo stato grezzo, il piano primo è intonacato e tinteggiato. Esternamente il fabbricato è parzialmente intonacato. Al piano primo i serramenti sono in legno protetti da tapparelle in legno, quelli al piano terra hanno profili metallici. I due piani sono collegati internamente da una scala. Il piano primo è raggiungibile anche con una scala esterna. È stato realizzato l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico e la rete di scarico delle acque reflue. Non è stato realizzato l'impianto di riscaldamento (sono presenti solamente le nicchie dei radiatori);

2) fabbricato indipendente a due piani fuori terra catastalmente indicato come mapp. 153 sub 3 - collabente: è risultato completamente inaccessibile essendo totalmente invaso da vegetazione infestante, in gran parte crollato ed essendo presenti solamente porzioni di murature perimetrali pericolanti e brevi tratti di pareti interne. Sono completamente assenti solai e copertura. Nella summenzionata Tavola 1 (fabbricato identificato alla lettera A) l'immobile viene descritto come costituito da due unità immobiliari composte ciascuna da ingresso, cucina, corridoio, camera, magazzino, cantina e vano scala al piano terra e da due magazzini al piano primo. Completa il tutto un portico d'ingresso comune. Detto immobile è un fabbricato storico noto come *"Villa Tiveron"*;

3) fabbricato a un piano fuori terra catastalmente indicato come mapp. 153 sub 4 - collabente: è risultato inaccessibile essendo invaso da vegetazione infestante, in gran parte crollato ed essendo presenti solamente porzioni di murature perimetrali pericolanti. Sono completamente assenti solai e copertura. Nella summenzionata Tavola 1 (fabbricato identificato alla lettera B) l'immobile viene descritto come costituito da cucina, camera, due stalle e due ricoveri attrezzi;

4) fabbricato a un piano fuori terra catastalmente indicato come mapp. 153 sub 5 - collabente: è risultato inaccessibile essendo parte invaso da vegetazione infestante ed essendo presenti delle porzioni di murature perimetrali pericolanti. Su una limitata porzione è presente una copertura provvisoria appoggiata alle murature rimaste. Nella summenzionata Tavola 1 (fabbricato identificato alla lettera C) l'immobile viene riportato solamente nella planimetria ma non sono riportate indicazioni specifiche sulle dimensioni dello stesso che viene descritto genericamente come *"Ripostiglio"*;

5) fabbricato catastalmente indicato come mapp. 153 sub 6 - collabente: si tratta del wc esterno originariamente a servizio dei fabbricati e in precario stato di conservazione. Nella summenzionata Tavola 1 (fabbricato identificato alla lettera D) l'immobile viene



riportato solamente nella planimetria ma non sono riportate indicazioni specifiche sulle dimensioni dello stesso che viene descritto genericamente come “ Wc”.

Sull’area di pertinenza, in maniera diffusa, sono accatastati materiali edili, attrezzature edili, legname e materiali di risulta di composizione non completamente identificabile.

All’atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 13.07.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.

L’area, in base alla variante generale al piano degli interventi vigente ricade nell’ Articolo 32 - Tessuto agricolo periurbano (A1);

L’area è inoltre interessata dai seguenti articoli:

- Articolo 75 Rete idrografica - idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche – fossi e scoline;

- Articolo 76 Viabilità / fasce di rispetto – fascia di rispetto – parte del mappale 153

- Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori:

08) area con profondità della falda freatica fino a 5 m. dal piano campagna – PAT;

Inoltre, l’area sopradescritta:

- non ricade all’interno della delimitazione dei Centri Abitati;

- risulta compresa nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali in: Articolo 8 – pericolosità idraulica in assenza di mappatura: mappali rimanenti;

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area devono rispettare le prescrizioni del P.A.T. e in particolare degli articoli sopra citati delle Norme Tecniche operative del Piano degli Interventi.



La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato(Allegato 05 – Documentazione catastale):

- Comune di Quinto di Treviso - Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 1:

-- Mappale 153 sub 1 – via Murari – piano T, categoria C6, classe 1, Consistenza 20 mq, Superficie catastale Totale 22 mq – Rendita € 44,42;

-- Mappale 153 sub 2 – via Murari – piano T - 1 , categoria A/3, classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale Totale 155 mq escluse aree scoperte 149 mq – Rendita € 449,32;

-- Mappale 153 sub 3 – via Murari – piano T - 1 , categoria F/2, classe --, Consistenza --, Superficie catastale Totale -- escluse aree scoperte -- – Rendita --;

-- Mappale 153 sub 4 – via Murari – piano T - 1 , categoria F/2, classe --, Consistenza --, Superficie catastale Totale -- escluse aree scoperte -- – Rendita --;

-- Mappale 153 sub 5 – via Murari – piano T , categoria F/2, classe --, Consistenza --, Superficie catastale Totale -- escluse aree scoperte -- – Rendita --;

-- Mappale 153 sub 6 – via Murari – piano T , categoria F/2, classe --, Consistenza --, Superficie catastale Totale -- escluse aree scoperte -- – Rendita --;

L'area è identificata al Catasto terreni del Comune di Quinto di Treviso al foglio 1 mappale 153.

Per quanto indicato nell'atto di pignoramento i dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le attuali indicazioni catastali. **Si evidenzia comunque che non è stato inserito nel pignoramento il mappale 153 sub 7 - BCNC ai sub 1, 2, 3,4, 5, 6 (area scoperta di mq 2,849).**



Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato 3: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Soggetto 2;
- Soggetto 2: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Esecutato 3.

Si segnala che certificazione notarile i mappali 153 sub 3, 4, 5 e 6 sono indicati come “fabbricato da accatastate”.

Si è proceduto con l’acquisizione, presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati che costituiscono un corpo unico (confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o invariati) (Allegato 05 – Documentazione catastale):

Mapp. 153, Fg. 2, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 719, via Murari, 843, 845 del medesimo foglio.

Mapp. 153 sub 1, sez. A Foglio 1 del Catasto Fabbricati: sub 2, e sub 7 del medesimo mappale;

Mapp. 153 sub 2, sez. A Foglio 1 del Catasto Fabbricati: sub 7, e sub 2 del medesimo mappale;

Mapp. 153 sub 3, sez. A Foglio 1 del Catasto Fabbricati: sub 7 del medesimo mappale;

Mapp. 153 sub 4, sez. A Foglio 1 del Catasto Fabbricati: sub 7 del medesimo mappale;

Mapp. 153 sub 5, sez. A Foglio 1 del Catasto Fabbricati: sub 7 del medesimo mappale;

Mapp. 153 sub 6, sez. A Foglio 1 del Catasto Fabbricati: sub 7 del medesimo mappale.

I confini perimetrali del sub 7 corrispondono con quelli del mappale 153 del Foglio 2 del Catasto Terreni.

Nell’atto di compravendita, Rep. 60757 Racc. 31244 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 48042/34245 in data 26.11.2001 viene riportato:

- “ art. 3: L’immobile viene trasferito pro quota nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso e infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto”



Nell'atto di compravendita, Rep. 55358 Racc. 27631 datato 20.04.1999 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso nn. 14663/9605 in data 03.05.1999 viene riportato:

- *“ art. 2: Gli immobili s'intendono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione , diritto, ragione, liberi da contratti di affitto, in essere e con la immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto”.*

- *“ art. 8: I signori... dichiarano di rinunciare, come rinunciano, alla servitù di passaggio e di ogni altro tipo esercitata da tempo immemore sugli immobili oggetto del presente atto”.*

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

Esecutato3: -- 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il Soggetto 2 derivante dall'atto rep. 55358 del 20.04.1999 del notaio F. Giopato di Treviso;
-- 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il Soggetto 2 derivante dall'atto rep. 60757 del 05.11.2001 del notaio F. Giopato di Treviso;

Negli atti di compravendita compare solamente l'Esecutato 3 che acquista i beni in regime di comunione legale con il Soggetto 2. Nell'atto di pignoramento i beni vengono descritti come in piena proprietà per 1/1 dell'Esecutato 3. Stessa descrizione è riportata nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Accessi

L'accesso al compendio avviene direttamente da via Murari, strada pubblica.

Disponibilità

Il compendio immobiliare risulta disabitato. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle formalità



pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia entrate).

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 4012 e R.P. n° 376 presentazione n. 18 del 31.01.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 110 per l'importo totale di € 650.000,00 di cui € 512.530,05 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [REDACTED] e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà di parte dell'unità negoziale 5 (Lotto 8). L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 5348 e R.P. n° 538 presentazione n. 1 del 01.02.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 203 per l'importo totale di € 600.000,00 di cui € 454.440,69 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [REDACTED] e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 153 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 del Lotto 8 (unità negoziale 3). L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 153 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 del Lotto 8 (unità negoziale 6). La trascrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto.

Regolarità edilizia

L'immobile identificato come mappale 153 sub 1 e 2 della sez. A Foglio 1 del Catasto Fabbricati collocato all'esterno del perimetro del centro abitato, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:



- Licenza edilizia n. 33/67 del 21.04.1967: nuova casa colonica.
L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 15.09.1970.

Come già evidenziato i beni i mappali 153 sub 3, 4, 5 e 6, all'atto del sopralluogo risultati totalmente inaccessibili. A causa del precario e talvolta pessimo, stato di conservazione non è risultato possibile né accedervi e talvolta nemmeno avvicinarsi sia per motivi di sicurezza sia per la presenza di folta vegetazione.

I fabbricati collabenti identificati con mappale 153 sub 3 e 4 della sez. A Foglio 1 del Catasto Fabbricati collocati all'esterno del perimetro del centro abitato sono stati edificati anteriormente al 01.09.1967. L'Ufficio Tecnico comunale, ha dato come indicazione quella di considerare, per la determinazione della consistenza degli immobili, quanto riportato nella pratica edilizia P.E. 13/218-DIA prot. 16172 del 29.11.2013 in cui nella Tavola 1 viene richiamato lo stato di fatto al momento della presentazione dell'istanza. Si evidenzia tuttavia che tale pratica non ha avuto seguito in quanto, con prot. n.17511 del 23.12.2013 il Comune ha emesso una diffida a eseguire quanto previsto nel progetto salvo presentazione di modifiche e integrazioni all'istanza che però non sono state prodotte (Allegato 08 – Titoli abilitativi - Lotto 8 – DIA 13-218-2013).

Per i fabbricati collabenti identificati con mappale 153 sub 5 e 6 della sez. A Foglio 1 del Catasto Fabbricati, collocati all'esterno del perimetro del centro abitato, pur essendo stato dichiarato nell'atto di provenienza essere stati realizzati ante 01.09.1967, da una verifica effettuata dall'Amministrazione comunale, non sono emersi dati tali da confermare l'effettiva presenza di dette costruzioni prima della summenzionata data. In considerazione di ciò, a titolo cautelativo, i sub 5 e 6 non verranno considerati ai fini estimativi. Si tratta in ogni caso di costruzioni estremamente limitate e di secondaria importanza (Allegato 12 - Comunicazione Comune Quinto di Treviso).

Per i beni pignorati identificati con i mappali 153 sub 1 e 2, all'atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile e ispezionabile, considerando le tolleranze applicabili per il caso di specie e di rilievo risetto allo stato autorizzato, è stata rilevata la situazione di seguito dettagliatamente descritta (Allegato 06 – Rilievi):

- rispetto alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi:

* al piano terra sono state modificate le aperture interne che mettono in collegamento il garage con il corridoio e il magazzino ricavando due ampi varchi. Sulla facciata ovest è stata inserita una canna fumaria. Si segnala che le strutture e i pavimenti sono ancora allo stato grezzo. L'altezza del piano terra è risultata di circa 2,60 m a fronte dell'altezza di progetto indicata pari a 2,30 m;



* al piano primo la distribuzione è compatibile con lo stato autorizzato, l'altezza interna degli ambienti è compatibile con lo stato autorizzato;

- rispetto alla situazione catastale:

* al piano terra: viene riportata una distribuzione delle porte interne diversa sia dallo stato autorizzato che da quello rilevato. L'altezza di piano riportata è di 2,60 m.

* al piano primo: viene riportata una distribuzione che ripropone complessivamente lo stato rilevato con differenza delle dimensioni dell'apertura tra cucinino e cucina.

Sentita preliminarmente l'Amministrazione in merito allo stato rilevato per i mapp.li 153 sub 1 e 2, la stessa ha riferito che le difformità riscontrate sono sanabili presentando idoneo titolo in sanatoria per le modifiche prospettiche e quelle planimetriche interne mentre relativamente alla maggiore altezza del piano terra, con il completamento dei lavori, è necessario realizzare le prescrizioni di progetto ovvero portare l'altezza interna utile del piano terra a 2,30 m. Non risulta sanabile la situazione dei mapp.li 153 sub 5 e 6 per i quali è da prevedere la demolizione e messa in pristino. Seguirà l'aggiornamento della documentazione catastale.

Si evidenzia che quanto vagliato dall'Amministrazione comunale, non assume valore probatorio. L'amministrazione, infatti, si esprimerà compiutamente e ufficialmente solamente a seguito della presentazione di una formale richiesta e/o progetto. Qualsiasi pratica dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione.

Ad oggi, sui beni pignorati non risultano essere adottati provvedimenti sanzionatori.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti:
 - * ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie lorda commerciale delle superfici secondarie:
 - * ragguagliata con rapporto mercantile 0,50 (garage e magazzini);
 - * ragguagliata con rapporto mercantile 0,30 (poggioli);
- superficie lorda commerciale area scoperta di pertinenza:



* ragguagliata con rapporto mercantile 0,08

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore. Il vano scala è stato computato una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale ed indipendentemente dal numero di piani.

Per il fabbricato a civile abitazione indipendente a due piani fuori terra catastalmente indicato come mapp. 153 sub 1 e sub 2, la superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti, misure che si possono ritenere compatibili con quanto autorizzato.

Per gli edifici dichiarati collabenti mapp.li 153 sub 3 e 4, la superficie immobiliare è stata desunta dagli elaborati grafici dello stato di fatto del progetto depositato presso l'Amministrazione comunale allegato alla P.E. 13/218-DIA prot. 16172 del 29.11.2013 (Allegato 04 - Elaborati grafici e titoli abilitativi).

L'estensione dello scoperto è stata dedotta a partire dalla documentazione catastale.

- Abitazione sub 1 e 2:

** vani principali (piano primo):

- superficie lorda stimata 120,49 mq x rapporto mercantile 1,00 =
120,49 mq di superficie commerciale;

** superfici secondarie:

- piano terra (garage, magazzini, porticato): superficie lorda stimata 124,93 mq x rapporto mercantile 0,50 =

62,46 mq di superficie commerciale;

- poggiolo: superficie lorda stimata 15,74 mq x rapporto mercantile 0,30 =

4,72 mq di superficie commerciale.

- Area scoperta di pertinenza :

** superficie lorda catastale 2.849 mq x rapporto mercantile x 0,10 =

284,90 mq di superficie commerciale

- Fabbricato sub 3 - collabente:

** vani principali (piano terra):



- superficie lorda stimata 203,69 mq x rapporto mercantile 1,00 =
203,69 mq di superficie commerciale;

** superfici secondarie:

- porticato al piano terra e magazzini piano primo: superficie lorda stimata 238,58 mq
x rapporto mercantile 0,50 =
119,29 mq di superficie commerciale;

- Fabbricato sub 4 collabente:

** vani principali (piano terra):

- superficie lorda stimata circa 30,00 mq x rapporto mercantile 1,00 =
30,00 mq di superficie commerciale;

** superfici secondarie circa 151,00 mq x rapporto mercantile 0,50 =
50,50 mq di superficie commerciale

- Area scoperta di pertinenza :

** superficie lorda catastale 2.849 mq x rapporto mercantile x 0,08 =
227,92 mq di superficie commerciale

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto:

- abitazione sub 1 e 2 e area scoperta: 415,60 arrotondata a 416,00 mq
- fabbricati collabenti sub 3 e 4: 413,85 mq arrotondato a 414,00 mq

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;

- per il fabbricato non collabente: formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati;

- per i fabbricati collabenti: formulazione del giudizio di stima attraverso l'applicazione del criterio del valore di trasformazione partendo da ricerche di mercato per individuare il costo della trasformazione e quello dell'immobile trasformato;



Sono stati così individuati i più probabili valori di mercato unitari. La quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata ottenuta moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per i suddetti più probabili valori di mercato unitario individuati espressi in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari e Imprese sul territorio, Imprese Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Per il calcolo di dettaglio vedasi l'allegato Allegato 13 – Stima.

Alla cifra determinata sono stati detratti i costi per la messa in pristino delle opere non sanabili e i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate.

Quanto sopra in considerazione dello stato di conservazione delle unità immobiliari al momento della stima.

All'importo risultante è stata applicata una riduzione del 25% in considerazione della vendita forzata del bene.

Pertanto il valore dei beni che concorrono alla formazione del Lotto viene stimato pari a:

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Stima immobile mapp. 153 sub 1 e 2	416,00	600,00	249.600,00
Stima immobili collabenti mapp. 153 sub 3 e 4	414,00	200,00	82.800,00
stima spese tecniche per pratica regolarizzazione difformità sanabili, inclusi oneri accessori:			-4.000,00
stima per messa in pristino opere non sanabili			-3.000,00
sommano			<u>325.400,00</u>
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:			244.050,00

Tale valore, arrotondato a **€ 244.000,00** (duecentoquarantaquattromila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.



Lotto 9

Trattasi della porzione centrale di un edificio a schiera di quattro unità indipendenti tutte a destinazione residenziale di complessivi due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e allo scoperto di esclusivo, sito in via Sant'Ambrogio n.15/3 nella frazione di Padernello di Paese (TV). Il bene è inserito in un contesto residenziale.

L'abitazione pignorata è così composta:

- al piano seminterrato: garage, lavanderia/centrale termica e vano scale;
- al piano terra: soggiorno, cucina, bagno finestrato, vano scale e due terrazze;
- al piano primo: una camera da letto doppia e due singole, bagno finestrato, disimpegno, vano scala e terrazza.

Il piano seminterrato è collegato internamente al resto dell'abitazione.

L'orientamento principale della porzione di schiera è nord-est/ sud-ovest.

Completa l'immobile lo scoperto esclusivo diviso in due parti (nord- este e sud-ovest), in corrispondenza dei due fronti liberi dell'immobile; le due aree non sono direttamente collegate tra di loro.

L'immobile risulta pignorato all'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In considerazione della conformazione dell'immobile pignorato e della titolarità dello stesso, la scrivente ritiene che il medesimo costituisca un unico Lotto suscettibile di autonomo e libero godimento nello stato di fatto in cui si trova senza l'istituzione di ulteriori pesi, vincoli, servitù.

Il bene pignorato dista circa un chilometro dal centro di Padernello e circa tre chilometri dal centro del capoluogo del Comune di Paese inteso come sede Comunale. Nelle vicinanze sono presenti i principali servizi e attività commerciali (plessi scolastici per scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria, attività di commercio di vicinato, attività di ristorazione, farmacia, sportelli bancari, ufficio postale).

La zona è servita dai mezzi pubblici. Le uscite autostradali più vicine sono:

- quanto alla A27: sia l'uscita Treviso Sud che quella di Treviso Nord distano circa 16 chilometri;
- quanto alla A4: l'uscita Martellago dista circa 18 chilometri;

Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Paese e Istrana che distano entrambe circa 3 chilometri;

Il centro della città di Treviso dista circa 10 chilometri.



L'edificio residenziale si sviluppa su pianta rettangolare con due fronti liberi e copertura a due falde simmetriche, la linea di colmo ha un'unica altezza ed ha due fronti liberi; I restanti due sono in comunione con le l'unità finitime non oggetto di pignoramento.

L'immobile è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive e di finitura di seguiti descritte.

Quanto alla parte strutturale (Allegato 04 - Elaborati grafici e titoli abilitativi – Collaudo):

- fondazioni dirette ordinarie continue in conglomerato cementizio poggianti su terreno misto ghiaioso compatto;
- muri in conglomerato cementizio armato per il seminterrato;
- muri portanti in bimattoni da 26 cm;
- solai e tetto in laterocemento armato;
- travi, scale poggioli, architravi cornici in conglomerato cementizio.

Quanto alle finiture:

- al piano seminterrato:

- °° i soffitti sono piani;
- °° le pareti interne intonacate e tinteggiate, le tramezze presenti sono in laterizio;
- °° i pavimenti sono in materiale ceramico;
- °° la scala è rivestita in materiale ceramico;
- °° gli infissi hanno telaio metallico;
- °° il basculante è in lamiera azionato manualmente, anche la posta della CT e metallica;

- al piano terra e al piano primo:

- °° i soffitti sono piani;
- °° le tramezzature e più in generale le pareti interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato;
- °° i pavimenti sono in materiale ceramico e i battiscopa sono in legno;
- °° le scale hanno alzate e pedate rivestite in marmo;
- °° gli infissi hanno telaio in legno e vetrocamera. I fori sono dotati di tapparelle in PVC;
- °° le porte interne sono tamburate in legno e laccate. La porta d'ingresso è in legno e vetro;
- °° i davanzali e le soglie sono in materiale lapideo;
- °° i terrazzi hanno parapetto in ringhiera e pavimento in materiale ceramico.



Il manto di copertura è in tegole cementizie e la lattoneria è in lamiera preverniciata. Esternamente l'immobile ha una finitura a intonaco plastico graffiato.

L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete dell'acquedotto. L'impianto idrico è a pressione, quello elettrico sottotraccia. Lo scarico delle acque reflue avviene su vasca Imhoff soggetta a periodico svuotamento.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento ma, da informazioni fornire dall'esecutato, non risulta funzionante. Il riscaldamento degli ambienti è affidato a stufe a legna e a pellet. Il generatore di calore a gas serve unicamente per la produzione di acqua calda sanitaria; non è risultato disponibile il libretto d'impianto. Sempre l'esecutato ha indicato che il bagno al piano terra non è funzionante.

Da informazioni raccolte, al momento del sopralluogo, le utenze sono risultate attive.

Tutte le finiture e gli elementi costitutivi del fabbricato risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile e non hanno subito modifiche ad eccezione della centrale termica al piano seminterrato in cui è stata ricavata una lavanderia/bagno conservando anche la posizione del generatore di calore. Le stesse risultano in linea con il livello qualitativo di un edificio di edilizia civile in uno stato manutentivo e livello di conservazione non ottimale. Oltre alle problematiche di natura impiantistica, si segnala la presenza di danni da acqua condotta in corrispondenza della rampa di scale per l'accesso al piano seminterrato. Prima dell'utilizzo l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in particolare la revisione completa degli impianti.

Considerati la consistenza dell'immobile, l'epoca di realizzo, il livello di finiture e lo stato di manutenzione si ritiene che lo stesso appartenga ad una delle classi meno efficienti sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 14.04.2023, il Comune di Paese è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio adottato con DCC n. 39 del 3/9/2007, approvato in conferenza dei servizi in data 22/1/2009 e ratificato con DGR n. 288 del 10/2/2009, pubblicata sul BUR n. 19 del 3/3/2009;
- adeguamento del PAT alla LR n. 14/2017, approvato con DCC n. 16 del 9/4/2019;
- adeguamento del PAT alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel REC ai sensi dell'art. 48-ter LR n. 11/2004, approvato con DCC n. 25 del 27/5/2021;
- Piano degli Interventi n. 2, adottato con DCC n. 48 del 8/10/2015, approvato con DCC n. 68 del 23/12/2015.

Il Comune inoltre ha proceduto con:



- il recepimento di parere autentico e l'approvazione di rettifiche cartografiche al PI n. 2 di cui alla DCC n. 8 del 31/3/2016;
- la presa d'atto e l'approvazione di rettifiche cartografiche al PI n. 2 di cui alla DCC n. 29 del 31/07/2020;
- le varianti al PI n. 2, l'ultima delle quali, variante n. 15, approvata con DCC n. 70 del 29/12/2022;
- la Piano del Verde, adottato con DCC n. 27 del 20/4/2009 ed approvato con DCC n. 34 del 28/10/2009;
- la Variante n. 1 al Piano del Verde approvata con DCC n. 50 del 27/11/2014;
- la Variante n. 1 al PAT adottata con DCC n. 49 del 28/12/2017, riadottata con DCC n. 17 del 9/4/2019;
- la DCC n. 4 del 26/2/2021 con cui sono state assunte le controdeduzioni in ordine alle osservazioni pervenute alla Variante n. 1 al PAT e sono stati approvati gli elaborati adeguati alle prescrizioni indicate nel parere motivato n. 5 del 13/1/2021 della Commissione Regionale VAS;
- la Variante al PAT con contestuale Variante n. 13 al PI n. 2, adottata con DCC n. 14 del 30/3/2021;
- la Variante n. 16 al PI n. 2 adottata con DCC n. 56 del 28/11/2022.

Quanto al Foglio 19 mappale 451 sono riportate le seguenti indicazioni:

- Incluso interamente nella ZTO Zone consolidate, tessuti consolidati recenti di tipo estensivo
- TCR (Artt. 69-70 delle NTO del PI);
- Interessato interamente dal vincolo COMPATIBILITÀ GEOLOGICA TERRENO IDONEO (Art. 57 delle NTO del PI);
- Interessato interamente dal vincolo fascia di rispetto aeroportuale (Artt. 21-45 delle NTO del PI);
- Interessato interamente dal vincolo aeroportuale - Istrana (Art. 14 delle NTA del PAT);
- Interessato interamente dai vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Conseguentemente alla riadozione della Variante n. 1 al PAT, all'adozione della Variante al PAT con contestuale Variante n. 13 al PI n. 2, ed all'adozione della variante n. 16 al PI n. 2, e fino all'entrata in vigore delle stesse, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 1902/1952 e s.m.i., secondo quanto disposto dall'art. 29 della LR n. 11/2004 e s.m.i.

Da DGR n. 244 del 9/3/2021 il Territorio Comunale di Paese è stato classificato in zona sismica 2;



Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area devono rispettare le prescrizioni del P.A.T. e in particolare degli articoli sopra citati delle Norme Tecniche operative del Piano degli Interventi.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Paese (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato (Allegato 05 - Documentazione catastale):

- Comune di Paese - Catasto Fabbricati – Sezione C, Foglio 7:

-- Mappale 451 sub 1 – via Sant’Ambrogio – piano T, categoria F/1, classe --, Consistenza 106 mq, Superficie catastale Totale -- – Rendita -- ;

-- Mappale 451 sub 2 – via Sant’Ambrogio – piano S1, categoria C/6, classe 3, Consistenza 44 mq, Superficie catastale Totale 47 mq – Rendita € 97,91;

-- Mappale 451 sub 3 – via Sant’Ambrogio – piano T - 1 , categoria A/2, classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale Totale 125 mq escluse aree scoperte 118 mq – Rendita € 681,72;

L’area è identificata al Catasto terreni del Comune di Paese al foglio 19 mappale 451.

Per quanto indicato nell’atto di pignoramento i dati d’identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all’individuazione degli stessi secondo le attuali indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato 3: proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con Soggetto 2;

Si è proceduto con l’acquisizione, presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.



Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati che costituiscono un corpo unico (confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o invariati) (Allegato 05 – Documentazione catastale)

Mapp. 451, Fg. 19, Catasto Terreni del Comune di Paese: Mapp. 454, 450, 453, 452 del medesimo foglio.

Nell'atto di atto di compravendita Rep. 70469 Racc. 37989 datato 23.12.2005 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 2234/1461 in data 17.01.2006 viene riportato:

- al punto C delle premesse: *l'Esecutato "... che accetta e compra la porzione di fabbricato costituito da alloggio su fabbricato a schiera con scoperto pertinenziale.... nonché per la quota di 1/4 l'area scoperta di pertinenza m.n. 453 – Via Sant'Ambrogio – area scoperta di 117 mq, corrispondente in catasto terreni, mappale 453 stessa superficie"*

- *" art. 2: gli immobili s'intendono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto".*

La quota relativa al mappale 453 non è stata pignorata.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

Esecutato 3: proprietà per 1/ 1 in regime di comunione legale dei beni con il Soggetto 2.

Quanto sopra a seguito di atto di compravendita Rep. 70469 Racc. 37989 datato 23.12.2005 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 2234/1461 in data 17.01.2006.

Nell'atto di compravendita compare solamente l'Esecutato 3 che acquista i beni in regime di comunione legale con il Soggetto 2. Nell'atto di pignoramento i beni vengono descritti come in piena proprietà per 1/1 dell'Esecutato 3. Stessa descrizione è riportata nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.



Disponibilità

Il fabbricato risulta abitato dall'Esecutato 3 e dalla di lui famiglia. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia entrate).

Accessi

Gli accessi carrabile e pedonale sono posti sui due fronti liberi dell'unità. Quello pedonale, posto a sud-ovest, avviene transitando attraverso uno scoperto (mappale 453) di pertinenza dell'intero fabbricato a schiera, che risulta di proprietà pro quota anche dell'Esecutato 3 e che si diparte da via sant'Ambrogio.

Quello carrabile posto a nord - est, dà direttamente su via Sant'Ambrogio. Tale porzione è completamente recintata e dotata di cancello carrabile ad azionamento manuale che immette nella rampa di accesso al piano seminterrato (Allegato 03 - Documentazione fotografica). Si rileva che il mappale 454, strada di accesso, è di proprietà dell'Esecutato 3 ed è incluso in parte nella ZTO viabilità e ricomprende percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto, il tutto meglio descritto al successivo Lotto 10.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 4012 e R.P. n° 376 presentazione n. 18 del 31.01.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 110 per l'importo totale di € 650.000,00 di cui € 512.530,05 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà di parte dell'unità negoziale 5 (Lotto 9). L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 5348 e R.P. n° 538 presentazione n. 1 del 01.02.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 203 per l'importo totale di € 600.000,00 di cui € 454.440,69 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED])



██████████) e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 451 sub 1, 2, 3 del Lotto 9 (parte dell'unità negoziale 3). L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 451 sub 1, 2, 3 del Lotto 9 (parte dell'unità negoziale 6). La trascrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto.

Regolarità edilizia

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n. 4089 prot. n. 1299 del 26.02.1976: nuova costruzione di abitazione civile di quattro alloggi.

L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 14.05.1980.

All'atto del sopralluogo, per quanto è risultato visibile e ispezionabile, considerando le tolleranze applicabili per il caso di specie e di rilievo risetto allo stato autorizzato, è stata rilevata la situazione di seguito dettagliatamente descritta (Allegato 06 – Rilievi). Nella pianta dello stato autorizzato è stata riportata la descrizione di un alloggio tipo.

Nel dettaglio:

- rispetto alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi:

* al piano seminterrato, nel locale CT è stato ricavato un bagno-lavanderia con eliminazione dei gradini di accesso e riduzione dell'altezza utile interna, rispetto allo stato autorizzato, che è stata parificata al garage. Non è stata realizzata la suddivisione tra vano scala, cantina e garage che risulta un unico ambiente con altezza compatibile con quella di progetto:

* al piano terra sono stati ricavati un wc e un disimpegno. È stata inoltre modificata la conformazione del soggiorno e della cucina. Non è stato realizzato il locale pranzo ed è stato ampliato il terrazzo posto a nord- est.

L'altezza interna utile è compatibile con lo stato autorizzato;

* al piano primo vi è una differente organizzazione degli spazi con la riduzione del disimpegno a favore di una camera da letto. L'altezza interna utile è compatibile con lo stato autorizzato;



- rispetto alla situazione catastale: è rappresentato lo schema distributivo rilevato e pertanto non corrispondente allo stato autorizzato. Al piano seminterrato la CT viene indicata con altezza interna di 2,50 m.

Sentita preliminarmente l'Amministrazione in merito allo stato rilevato, la stessa ha riferito che le difformità riscontrate possano ritenersi sanabili presentando idoneo titolo in sanatoria subordinato alla verifica della doppia conformità urbanistica. Per le parti che non dovessero soddisfare la doppia conformità, sarà da prevedere la messa in pristino. Si evidenzia che quanto vagliato dall'Amministrazione comunale, non assume valore probatorio. L'amministrazione, infatti, si esprimerà compiutamente e ufficialmente solamente a seguito della presentazione di una formale richiesta e/o progetto da parte di un tecnico abilitato. Qualsiasi pratica dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione.

Ad oggi, sui beni pignorati non risultano essere adottati provvedimenti sanzionatori.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti:
 - * ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie lorda commerciale delle superfici secondarie:
 - * ragguagliata con rapporto mercantile 0,50 (garage e locali al piano interrato);
 - * ragguagliata con rapporto mercantile 0,30 (terrazzo);
- superficie lorda commerciale area scoperta di pertinenza:
 - * ragguagliata con rapporto mercantile 0,10.

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore. Il vano scala è stato computato una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale ed indipendentemente dal numero di piani. L'estensione dello scoperto è stata dedotta a partire dalla documentazione catastale.



- Abitazione:

** Vani principali (piano terra e primo) :

- superficie lorda stimata 121,45 mq x rapporto mercantile 1,00 =
121,45 mq di superficie commerciale;

** superfici secondarie (piano interrato e porticato)

- piano interrato superficie lorda stimata 58,62 mq x rapporto mercantile 0,50 =
29,31 mq di superficie commerciale;

- terrazzi superficie lorda stimata 22,68 mq x rapporto mercantile 0,30 =
6,80 mq di superficie commerciale;

- Area scoperta di pertinenza :

** superficie lorda catastale 106,00mq x rapporto mercantile x 0,10 =
10,60 mq di superficie commerciale

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 168,16 mq arrotondata a 168,00 mq.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra determinata sono stati detratti i costi stimati per la regolarizzazione delle difformità rilevate.



Il più probabile valore unitario di mercato per i beni pignorati individuato al momento della stima, può essere pari ad € 1.200,00/mq. Questo in considerazione dello stato di conservazione dell'unità immobiliare, del livello qualitativo delle finiture e degli impianti.

All'importo risultante è stata applicata una riduzione del 20% in considerazione della vendita forzata del bene.

Pertanto il valore dei beni che concorrono alla formazione del Lotto viene stimato pari a:

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Stima immobile <i>a detrarre</i>	168	1.200,00	201.600,00
stima spese tecniche per pratica regolarizzazione opere sanabili, inclusi oneri accessori:			-5.000,00
sommano			196.600,00
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:			157.280,00

Tale valore, arrotondato ad **€ 157.000,00** (centocinquantasettemila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto. Il prezzo indicato si intende comprensivo delle parti comuni.



Lotto 10

Trattasi di un'area prossima al Lotto 9 ad oggi utilizzata come viabilità e costituisce un tratto di via S. Ambrogio sempre nel comune di Paese (TV). L'area è interamente asfaltata, liberamente fruibile da terzi, priva di chiusure, cancelli, recinzioni.

L'area è stata pignorata all'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della proprietà.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 14.04.2023, il Comune di Paese è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio adottato con DCC n. 39 del 3/9/2007, approvato in conferenza dei servizi in data 22/1/2009 e ratificato con DGR n. 288 del 10/2/2009, pubblicata sul BUR n. 19 del 3/3/2009;
- adeguamento del PAT alla LR n. 14/2017, approvato con DCC n. 16 del 9/4/2019;
- adeguamento del PAT alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel REC ai sensi dell'art. 48-ter LR n. 11/2004, approvato con DCC n. 25 del 27/5/2021;
- Piano degli Interventi n. 2, adottato con DCC n. 48 del 8/10/2015, approvato con DCC n. 68 del 23/12/2015.

Il Comune inoltra ha proceduto con:

- il recepimento di parere autentico e l'approvazione di rettifiche cartografiche al PI n. 2 di cui alla DCC n. 8 del 31/3/2016;
- la presa d'atto e l'approvazione di rettifiche cartografiche al PI n. 2 di cui alla DCC n. 29 del 31/07/2020;
- le varianti al PI n. 2, l'ultima delle quali, variante n. 15, approvata con DCC n. 70 del 29/12/2022;
- la Piano del Verde, adottato con DCC n. 27 del 20/4/2009 ed approvato con DCC n. 34 del 28/10/2009;
- la Variante n. 1 al Piano del Verde approvata con DCC n. 50 del 27/11/2014;
- la Variante n. 1 al PAT adottata con DCC n. 49 del 28/12/2017, riadottata con DCC n. 17 del 9/4/2019;
- la DCC n. 4 del 26/2/2021 con cui sono state assunte le controdeduzioni in ordine alle osservazioni pervenute alla Variante n. 1 al PAT e sono stati approvati gli elaborati adeguati alle prescrizioni indicate nel parere motivato n. 5 del 13/1/2021 della Commissione Regionale VAS;
- la Variante al PAT con contestuale Variante n. 13 al PI n. 2, adottata con DCC n. 14 del 30/3/2021;
- la Variante n. 16 al PI n. 2 adottata con DCC n. 56 del 28/11/2022.



Foglio 19 mappale 454

- Incluso in parte nella ZTO Zone consolidate, tessuti consolidati recenti di tipo estensivo - TCR (Artt. 69-70 delle NTO del PI);
- **Incluso in parte nella ZTO VIABILITÀ** (Art. 104 delle NTO del PI);
- Ricomprensente percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto (Art. 105 delle NTO del PI);
- Interessato interamente dal vincolo COMPATIBILITÀ GEOLOGICA TERRENO IDONEO (Art. 57 delle NTO del PI);
- Interessato interamente dal vincolo fascia di rispetto aeroportuale (Artt. 21-45 delle NTO del PI);
- Interessato interamente dal vincolo aeroportuale - Istrana (Art. 14 delle NTA del PAT);
- Interessato interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Conseguentemente alla riadozione della Variante n. 1 al PAT, all'adozione della Variante al PAT con contestuale Variante n. 13 al PI n. 2, ed all'adozione della variante n. 16 al PI n. 2, e fino all'entrata in vigore delle stesse, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 1902/1952 e s.m.i., secondo quanto disposto dall'art. 29 della LR n. 11/2004 e s.m.i.

Da DGR n. 244 del 9/3/2021 il Territorio Comunale di Paese è stato classificato in zona sismica 2.

Si tratta pertanto di una superficie destinata alla viabilità pubblica di cui, se pur di proprietà dell'Esecutivo 3, di fatto non ne ha la libera disponibilità.

Sentita sul punto l'Amministrazione Comunale, la stessa ritiene plausibilmente di tratti di un caso di mancata formalizzazione della cessione di un'area privata al pubblico demanio comunale di un'area utilizzata a tutti gli effetti come pubblica viabilità.

L'area è da considerarsi inedificabile in ogni caso eventuali interventi urbanistico-edilizi devono rispettare le prescrizioni del P.A.T. e in particolare degli articoli sopra citati delle Norme Tecniche operative del Piano degli Interventi.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Paese (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).



Identificazione catastale

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato (Allegato 05 - Documentazione catastale):

- Comune di Paese - Catasto Terreni – Foglio 19:

- Mappale n. 454, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 02, ca 90, Reddito Dominicale € 1,72 Reddito Agrario € 1,12;

Per quanto indicato nell'atto di pignoramento i dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le attuali indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato 3: proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con Soggetto 2;

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati che costituiscono un corpo unico (confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o invariati) (Allegato 05 – Documentazione catastale).

Mapp. 454, Fg. 19, Catasto Terreni del Comune di Paese: Mapp. 701, 328, 326, 325, 254, 776, 343, 453, 245, 450, 451, 452, 802 del medesimo foglio.

Nell'atto di atto di compravendita Rep. 70469 Racc. 37989 datato 23.12.2005 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 2234/1461 in data 17.01.2006 viene riportato:

- *“ art. 2: gli immobili s'intendono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto”*



Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

Esecutato3: 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il Soggetto 2.

Quanto sopra a seguito di atto di compravendita Rep. 70469 Racc. 37989 datato 23.12.2005 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 2236/1463 in data 17.01.2006. Al punto C delle premesse viene riportato:

- l'Esecutato "... che accetta e compra la porzione di fabbricato costituito da alloggio su fabbricato a schiera con scoperto pertinenziale così censito al catasto.... con l'area coperta e scoperta identificata in catasto terreni foglio 19 mappali.... 454 ex 245/f di mq 290..."

Nell'atto di compravendita compare solamente l'Esecutato 3 che acquista i beni in regime di comunione legale con il Soggetto 2. Nell'atto di pignoramento i beni vengono descritti come in piena proprietà per 1/1 dell'Esecutato 3. Stessa descrizione è riportata nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Accessi

Si tratta di un'area che, per destinazione urbanistica, è identificata come viabilità. È parte di una strada che consente l'accesso a tutti i fabbricati che vi si affacciano e non solo a quello pignorato.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 4012 e R.P. n° 376 presentazione n. 18 del 31.01.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 110 per l'importo totale di € 650.000,00 di cui € 512.530,05 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà di parte dell'unità negoziale 5 (Lotto 10). L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 5348 e R.P. n° 538 presentazione n. 1



del 01.02.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 203 per l'importo totale di € 600.000,00 di cui € 454.440,69 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà del mappale 454 Lotto 10 (parte dell'unità negoziale 3). L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/1 della piena proprietà del mappale 454 del Lotto 10 (parte dell'unità negoziale 6). La trascrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto.

Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia entrate).

Ha dato esito negativo anche la ricerca effettuata sul mappale presso l'Agenzia Veneta per i pagamenti per la verifica dell'esistenza di contratti o titoli per la condizione del terreno (Allegato 11 – Comunicazione Avepa).

Regolarità edilizia

Non sono stati reperiti, o comunque resi disponibili dall'Amministrazione, documenti relativi a questa area. Le uniche indicazioni sono quelle riportate nel Certificato di destinazione urbanistica.

Ad oggi, sui beni pignorati non risultano essere adottati provvedimenti sanzionatori.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.



Calcolo superfici

In base alla documentazione catastale reperita, i beni pignorati hanno superficie catastale pari a 290 mq con destinazione culturale dichiarata seminativo arborato.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha svolto del considerazioni di seguito riportate.

Trattasi di un'area soggetta parte a viabilità e che ricomprende percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto. Ciò limita di fatto la libera utilizzabilità e fruizione del bene da parte dell'esecutato che conserva la proprietà ma che non può scegliere di disporre liberamente dello stesso (a titolo indicativo e non esaustivo non vi è la possibilità da parte del proprietario di recintare l'area). Ciò incide necessariamente anche sull'appetibilità, dal punto di vista commerciale, del bene e sul valore dello stesso.

Tutto ciò premesso la scrivente ritiene che il valore dell'area pignorata possa ritenersi pari a quello di un terreno incolto produttivo determinato, in base ai Valori agricoli medi della Provincia di Treviso dell'anno 2023 per la determinazione dell'indennità d'espropriazione e per la regione agraria in questione, pari a € 2,20/mq. A tale cifra è stata applicata una riduzione percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Terreno	290	2,20	638,00
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 15% risulta:			542,30

Tale valore, arrotondato a € **550,00** (cinquecentocinquanta/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il presente Lotto.



Indicazioni finali

Si precisa che tutti i conteggi riportati nella relazione di stima sono propedeutici alla determinazione del prezzo a base d'asta proposto. Il valore finale attribuito agli immobili pignorati è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suddetti beni al momento della stima. Variazioni nel calcolo delle superfici, delle volumetrie, l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità o vincoli, la presenza di ulteriori non conformità allo stato autorizzato o degli impianti alla normativa vigente della consistenza, della destinazione colturale o ancora altri elementi non prevedibili e/o rilevabili non riportati nella relazione non modificano la valutazione finale dei beni.

Tutto quanto riportato nella presente relazione di stima rinviando ogni ulteriore e diversa valutazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.

Schema riassuntivo

Lotti	Prezzo a base d'asta proposto per quanto pignorato	
Lotto 1	€ 115.000,00	
Lotto 2	€ 16.000,00	€ 15.000,00 in caso di titolo opponibile
Lotto 3	€ 168.000,00	vd all.15 per altre ipotesi di stima
Lotto 4	€ 155.000,00	
Lotto 5	€ 87.000,00	€ 83.000,00 in caso di titolo opponibile
Lotto 6	€ 16.500,00	
Lotto 7	€ 4.000,00	
Lotto 8	€ 244.000,00	
Lotto 9	€ 157.000,00	
Lotto 10	€ 550,00	

Elenco allegati

Allegato 01 - Identificazione parti;

Allegato 02 - Localizzazione del bene;

Allegato 03 - Documentazione fotografica;

Allegato 04 - Elaborati grafici e titoli abilitativi;



Allegato 05 - Documentazione catastale;
Allegato 06 - Rilievi; manca tutta via san parisio
Allegato 07 - Atto di provenienza;
Allegato 08 - Ispezioni ipotecarie;
Allegato 09 - Comunicazione Agenzia Entrate;
Allegato 10 - Certificati di Destinazione Urbanistica;
Allegato 11 - Comunicazione Avepa;
Allegato 12 - Comunicazione Comune Quinto di Treviso;
Allegato 13 – Stima;
Allegato 14 - Osservazioni parti
Allegato 15 – Risposta alle osservazioni

Quinto di Treviso, li 19.09.2023

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

