



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 son 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] sede di Preganziol (TV) (C.F. [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] sede di Preganziol (TV) (C.F. [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 Conegliano (TV) (C.F. [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:
  - \* raggugliata con rapporto mercantile 1,00;
  
- superficie lorda commerciale delle superfici secondarie:
  - \* raggugliata con rapporto mercantile 0,50 (garage e magazzini);
  - \* raggugliata con rapporto mercantile 0,30 (poggioli);
  
- superficie lorda commerciale area scoperta di pertinenza:

\* raggugliata 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 poggiosi, 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] sede di Preganziol (TV) (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] sede di Preganziol (TV) (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 Conegliano (TV) (C.F. ██████████) 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:
  - \* raggugliata con rapporto mercantile 1,00;
  
- superficie lorda commerciale delle superfici secondarie:
  - \* raggugliata con rapporto mercantile 0,50 (garage e locali al piano interrato);
  - \* raggugliata con rapporto mercantile 0,30 (terrazzo);
  
- 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.

- 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 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.

### **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);
- Ricomprensivo 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 trattarsi 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 precedente 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] sede di Preganziol (TV) (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] sede di Preganziol (TV) (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 Conegliano (TV) (C.F. [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 colturale 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

<b>Lotti</b>	<b>Prezzo a base d'asta proposto per quanto pignorato</b>	
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