

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 – Piante 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:
 - * raggugliata con rapporto mercantile 1,00;

- superficie lorda commerciale delle superfici secondarie:
 - * raggugliata con rapporto mercantile 0,50 (cantine, portici, garage);

- superficie lorda commerciale annessi sub 2, 3, 4, 5:
 - * raggugliata con rapporto mercantile 0,40 per sub 2, 3, 4, 5:
 - * raggugliata 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 precedente 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'Agenda 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] sede di Preganziol (TV) (C.F. [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] sede di Preganziol (TV) (C.F. [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 Conegliano (TV) (C.F. [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			<hr/> 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] sede di Preganziol (TV) (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 ██████████ sede di Preganziol (TV) (C.F. ██████████) 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 ██████████ con sede in Conegliano (TV) (C.F. ██████████) 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 precedente 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] sede di Preganziol (TV) (C.F. [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] sede di Preganziol (TV) (C.F. [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] con sede in Conegliano (TV) (C.F. [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 culturale 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			<u>-4.000,00</u>
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 / 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;
 - 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] sede di Preganziol (TV) (C.F. [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