

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.484/2012

G.E.: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Esperto Estimatore: Arch. CHIN LUCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. 484/2012

Sezione Esecuzioni Immobiliari

<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Relazione di stima dei beni immobili</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Incarico – Quesito</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Premessa</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di</i>	
<i>Treviso-Territorio</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Criteri di stima degli immobili</i>	<i>pag. 10</i>
PARTE SPECIFICA RIFERITA AI LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9	
<i>2 COMUNE DI PAESE - LOTTO DUE</i>	<i>pag. 15</i>
<i>3 COMUNE DI PAESE - LOTTO TRE</i>	<i>pag. 26</i>
<i>4 COMUNE DI PAESE - LOTTO QUATTRO</i>	<i>pag. 36</i>
<i>5 COMUNE DI PAESE E DI ISTRANA - LOTTO CINQUE</i>	<i>pag. 49</i>
<i>6 COMUNE DI PAESE - LOTTO SEI</i>	<i>pag. 64</i>
<i>7 COMUNE DI PAESE - LOTTO SETTE</i>	<i>pag. 74</i>
<i>8 COMUNE DI ISTRANA - LOTTO OTTO</i>	<i>pag. 86</i>
<i>9 COMUNE DI ISTRANA - LOTTO NOVE</i>	<i>pag. 97</i>
<i>RIEPILOGO</i>	<i>pag. 110</i>



Es. Imm. N° 484/2012 R.G.E.

G.E. Francesca Vortali

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 484/2012 R.G.E.:

Promossa da: Esecutante (vedasi dettaglio in allegato A)

Contro: Esecutata (vedasi dettaglio in allegato A)

G.E.: Dott.ssa Francesca Vortali

Esperto Estimatore: Arch. Lucio Chin

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. LUCIO CHIN**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dall'Ill.mo **G.E. dott.ssa VORTALI FRANCESCA**, con decreto in data 17.07.2020 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione c.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA

Si premette che l'avv. Michela Moscon ha depositato "Istanza di rinuncia parziale agli atti esecutivi" datata 22.11.2016, in riferimento alla quota di 4/220 di piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, così identificato al Catasto Terreni:

CATASTO TERRENI

Comune di Veduggio (TV) – Foglio 18, particella n. 15.

In data 16.12.2019 il giudice dott.ssa Francesca Vortali dichiara l'estinzione della procedura e l'inefficacia del pignoramento, limitatamente al bene sopra citato e



“ordina al Dirigente dell’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso di procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento, eseguita il 13/6/12, al Reg. Gen. N. 18140 ed al Reg. Part. n. 13405, limitatamente al predetto bene.”

Si precisa che i beni di cui ai successivi **LOTTI** sono siti in **Comune di Paese (TV)** e in **Comune di Istrana (TV)**.

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che, **trattandosi di un compendio immobiliare distribuito nei Comuni di Paese (TV) e Istrana (TV) comprendente:**

- N. 1 fabbricato residenziale con annesso ex macello, ora dismesso;
- N. 1 rudere di fabbricato rurale, parzialmente crollato, in situazione pericolante;



- Terreni agricoli,

risulta tale da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, n. 9 LOTTI, così identificati:

LOTTO 1 - N. 1 fabbricato residenziale costituito da appartamento al piano terra e primo con annesso spazio ex macello al piano terra, vani accessori separati e area scoperta, in Comune di Paese;

LOTTO 2 - Terreno agricolo in Comune di Paese;

LOTTO 3 - Terreno agricolo in Comune di Paese;

LOTTO 4 - Terreni agricoli in Comune di Paese;

LOTTO 5 - Terreno agricolo in Comune di Paese e terreni agricoli in Comune di Istrana;

LOTTO 6 - Terreno agricolo in Comune di Paese;

LOTTO 7 - Terreni agricoli in Comune di Paese;

LOTTO 8 - Terreni agricoli in Comune di Paese;

LOTTO 9 – Terreni agricoli con fabbricato rurale parzialmente crollato in Comune di Istrana.

La presente relazione ha per oggetto n. 8 LOTTI su 9, risultando i beni appartenenti al LOTTO 1 oggetto di perfezionamento e identificazione catastale.

Per le **visure catastali** relative alle unità immobiliari costituenti i suddetti lotti, si rimanda alla descrizione di ogni singolo lotto.

Si precisa inoltre che, relativamente ai beni in oggetto, si premetteranno di seguito le parti di relazione comuni a tutte le unità immobiliari sviluppando, successivamente, le parti specifiche di ogni singolo lotto.

CREDITORI INTERVENUTI



Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, **alla data del 25.02.2022** previa consultazione telematica del fascicolo e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre al procedente Esecutante, **non sono presenti ulteriori intervenuti**.
Con nota del 30.04.2021, registrata nel fascicolo telematico in data 03.05.2021, il procuratore dell'esecutata ha rinunciato all'incarico.

**SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO -
TERRITORIO**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso -Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti - visure di aggiornamento al 25/02/2022, allegato B*):

❖ **ISCRIZIONI**

Non sono presenti

❖ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Trascrizione in data 13.06.2012 ai n.ri 13405/18140:

a favore: Esecutante;

contro: Esecutata;

titolo: Atto giudiziario del 06.06.2012 rep. n. 2853/2012 Tribunale di Treviso, Verbale
di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 22

- **particella n. 126** - Terreno ha 0.80.12;



Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 20

- **particella n. 326** - Terreno ha 0.59.00;
- **particella n. 1073** - Terreno ha 0.00.45;
- **particella n. 14** - Terreno ha 0.01.17;
- **particella n. 437** - Terreno ha 1.00.00;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 18

- **particella n. 182** - Terreno ha 0.67.10;
- **particella n. 123** - Terreno ha 0.43.35;
- **particella n. 174** - Terreno ha 0.26.00;
- **particella n. 211** - Terreno ha 0.33.00;
- **particella n. 213** - Terreno ha 0.45.19;
- **particella n. 496** - Terreno ha 0.04.75;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 15

- **particella n. 3** - Terreno ha 1.26.50;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 11

- **particella n. 308** - Terreno ha 0.04.40;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 6

- **particella n. 75** - Terreno ha 0.37.00;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 15

- **particella n. 63** - Terreno ha 0.22.74;
- **particella n. 278** - Terreno ha 0.55.36;
- **particella n. 282** - Terreno ha 0.00.56;
- **particella n. 334** - Terreno ha 0.00.33;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 8

- **particella n. 76** - Terreno ha 0.05.74;



- **particella n. 105** - Terreno ha 0.21.56;
- **particella n. 218** - Terreno ha 0.16.95;

Catasto Fabbricati - Comune di PAESE – Sezione C Foglio 8:

- **particella n. 37 sub 1** – A/3, vani 6, Via Postumia, P. T-1;
- **particella n. 37 sub 2** – C/1, m² 36, Via Postumia, P. T;
- **particella n. 129 sub 4** – C/1, m² 42, Via San Gottardo n. 40, P. T;

Altri beni colpiti: si.

2) Trascrizione in data 27.03.2015 ai n.ri 8135/5973:

a favore: Eredi per la quota di 3/6 della proprietà;

contro: Esecutata;

titolo: Atto per causa di morte del 23.03.2015 rep. 84011/48937 Notaio F. Giopato

in Treviso, Accettazione di eredità con beneficio di inventario;

beni colpiti: per la quota 1/2 della proprietà

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 22

- **particella n. 126** - Terreno ha 0.80.12;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 20

- **particella n. 326** - Terreno ha 0.59.00;
- **particella n. 1073** - Terreno ha 0.00.45;
- **particella n. 14** - Terreno ha 0.01.17;
- **particella n. 437** - Terreno ha 1.00.00;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 18

- **particella n. 182** - Terreno ha 0.67.10;
- **particella n. 123** - Terreno ha 0.43.35;
- **particella n. 174** - Terreno ha 0.26.00;
- **particella n. 211** - Terreno ha 0.33.00;



- **particella n. 213** - Terreno ha 0.45.19;
- **particella n. 496** - Terreno ha 0.04.75;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 15

- **particella n. 3** - Terreno ha 1.26.50;

Catasto Terreni - Comune di PAESE – Foglio 11

- **particella n. 308** - Terreno ha 0.04.40;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 6

- **particella n. 75** - Terreno ha 0.37.00;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 15

- **particella n. 63** - Terreno ha 0.22.74;
- **particella n. 278** - Terreno ha 0.55.36;
- **particella n. 282** - Terreno ha 0.00.56;
- **particella n. 334** - Terreno ha 0.00.33;

Catasto Terreni - Comune di ISTRANA – Foglio 8

- **particella n. 76** - Terreno ha 0.05.74;
- **particella n. 105** - Terreno ha 0.21.56;
- **particella n. 218** - Terreno ha 0.16.95;

Catasto Fabbricati - Comune di PAESE – Sezione C Foglio 8:

- **particella n. 37 sub 1** – A/3, vani 6, Via Postumia, P. T-1;
- **particella n. 37 sub 2** – C/1, m² 36, Via Postumia, P. T;
- **particella n. 129 sub 4** – C/1, m² 42, Via San Gottardo n. 40, P. T;

Altri beni colpiti: si.

Si precisa che:

- in data 16.12.2019, il G.E. dott.ssa F. Vortali ha dichiarato l'estinzione della procedura R.G.E. n. 484/2012 e l'inefficacia del pignoramento limitatamente al



segunte bene:

NCT del Comune di Vedelago (TV) Foglio 18, particella n. 15,

ordinando al Dirigente dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso di procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente al seguente bene.

- **L'originaria particella 14** di ha 0.40.00 Foglio 20 del Comune di Paese è stata frazionata con frazionamento protocollo n. 35 del 10.05.1971 ed ha generato la **particella n. 385 di ha 0.01.17 (ex 114/d) oggetto di procedura esecutiva.**
- **La particella 75** di ha 0.37.00 Foglio 6 del Comune di Istrana è stata frazionata con tipo di frazionamento protocollo n. TV0348668 in data 17.12.2010 ed ha generato la particella n. 420 di ha 0.36.54 e la particella n. 421 di ha 0.00.46; successivamente la particella n. 421 è stata oggetto di esproprio da parte del Comune di Istrana (TV) con atto amministrativo rep. n. 136 del 25.07.2011, trascritto in data 15.09.2011 ai nn. 31445/20198.

CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, caratterizzati da destinazioni urbanistiche specifiche che determinano condizioni diverse rispetto al normale valore dei beni, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza e dello stato di conservazione dei beni sopra descritti.

Nel caso delle vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura,



quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità degli immobili, stato generale e di conservazione, ..).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% circa (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull'immobile;
- le "condizioni di offerta del mercato", in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del



bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% circa (immobili normali e/o appetibili) e il 25%-30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse) considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

- verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
- individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
- calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
- accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
- accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
- accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria,...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Nel caso di terreni, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni urbanistiche potenzialmente appetibili/non appetibili, verificata la presenza/assenza



di eventuali servitù, si ritiene opportuno considerare il loro valore in ragione di:

- quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
- in base alla potenzialità edificatoria, se prevista dalla strumentazione urbanistica;
- alla loro localizzazione;
- allo stato di conservazione/manutenzione;
- alla presenza o meno di servitù gravanti;
- alla loro destinazione agricola, ovvero al valore agricola data la zona agraria, il tipo di coltura, la condizione e dimensione dei terreni.

Nel caso di fabbricati, per la stima del più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione dei rapporti mercantili di seguito precisati:

<i>Abitazione - Superficie principale</i>	<i>1,00</i>
<i>Terrazze e/o lastrici solari</i>	<i>0,30</i>
<i>Balconi e logge</i>	
<i>Balcone coperto o loggia</i>	<i>0,40</i>
<i>Patii o porticati</i>	<i>0,40</i>
<i>Superfici scoperte esclusive e pertinenziali</i>	
<i>Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda)</i>	<i>0,10</i>
<i>Per la sup. eccedente</i>	<i>0,02-0,04</i>
<i>Cantine</i>	<i>0,50</i>
<i>Autorimesse e box</i>	<i>0,50</i>



Autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi come precedentemente precisati ("specificità del bene", la "modalità della vendita", le "condizioni di offerta del mercato") giungendo a un valore finale di vendita forzata con i passaggi descritti *ut supra*.

Come già precedentemente riportato, eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria,..) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE

Allegato A - Corrispondenze nominative

Allegato B – Visura C.RR.II. aggiornamento



LOTTO DUE – COMUNE DI PAESE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'esecutata è piena proprietaria per l'intero dell'unità immobiliare pignorata del LOTTO 2 e oggetto della presente relazione.

Trattasi di **terreno agricolo sito in Comune di Paese.**

2.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

2.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Paese** – Foglio 22 (*v.all.2.1-Visura Catasto Terreni*)

- **particella n. 126** – Seminato, Cl. 3, Sup. ha 0.80.12, R.D. € 47,59, R.A. € 31,03.

Il terreno risulta privo di costruzioni sovra erette.

2.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni il bene è intestato a (*v. all.2.1-Visura Catasto Terreni*):

- **Esecutata** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **comproprietario**;
- **Marito esecutata comproprietario** (de cuius).

2.1.3 – CONFINI

Presso il Catasto Terreni, l'immobile identificato catastalmente come sopra **confina**, da nord in senso orario, con mappale Foglio 20 (ferrovia Treviso-Castelfranco Veneto) e con mm. nn. 116, 3 e 114 del Foglio 22 (*v.all. 2.2-Estratto di mappa*).

2.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Il terreno è privo di manufatti edilizi.

2.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO



2.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità dell'immobile del presente **LOTTO DUE in carico all'ESECUTATA** si è pervenuti in forza del seguente atto (*v. all. 2.3 – Atto di compravendita*):

- Atto di compravendita in data 01.10.1980, rep. n. 3914 Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30.10.1980 al n. 24280 del registro generale ed al n. 20269 del registro particolare.

Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato, congiuntamente in parti uguali, la proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni, **Comune di Paese, Sezione C - Foglio VIII° particelle nn. 326 (di ha 0.59.00) e 126 (di ha 00.80.12)** per un totale di ha 1.39.12.

2.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù.

2.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

2.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreno agricolo disposto a sud della località San Gottardo, del Comune di Paese (*v. all.-doc. fot.*).

Il terreno oggetto di pignoramento, avente forma trapezoidale, si distribuisce con un andamento nord-est/sud-ovest, diagonalmente alla Ferrovia Treviso-Castelfranco Veneto (*v. all.2.2-Estratto di mappa*).

Dal punto di vista geologico detto terreno rientra nelle aree nate da "*Depositi alluvionali ...*" caratterizzate da "*ghiaie e sabbie prevalenti.*" (Carta Geologica del



Veneto, 1990). Quanto alla natura pedologica, dal punto di vista agrario, il terreno è all'interno della categoria *"Pianura e slarghi vallivi" in "Substrati ghiaiosi con cappello superficiale di alterazione (ferretto) profondo in media meno di cm 50. Uno spessore maggiore si rinviene nel tratto Istrana-Paese"* (Comel, 1971). Nei dintorni di Istrana e di Paese *"il ferretto"* diviene più profondo, anche oltre un metro, per la maggior quantità di sottili materiali di copertura abbandonati da stremate correnti fluvioglaciali che si spingevano in prossimità della Bassa pianura.

Il contenuto in carbonati è molto scarso. La decalcificazione è molto spinta ed in gran parte quasi completa. La reazione si mantiene su esponenti di neutralità.

Nel terreno naturale questa quantità di terra fine è sempre commista ad una certa quantità di ciottoli, residui dell'alterazione; per lo più nella misura del 40-60%. Il sottosuolo ghiaioso che costituisce il substrato di questi ferretti è costituito da ciottoli in forte prevalenza di natura calcareo-dolomitica. Accanto ad essi si schierano altri elementi di origine sedimentaria ed eruttiva; prevalgono gli elementi silicei e quarzosi, seguono a distanza quelli arenacei ed altri vari di origine eruttiva.

Secondo la *"Carta dei suoli della Provincia di Treviso"* i terreni ricadono in *"Pianura alluvionale del fiume Piave a sedimenti estremamente calcarei"* ed in particolare in *"Alta pianura antica (pleistocenica) con suoli fortemente decarbonati, con accumulo di argilla e a evidente rubefazione"* tra *"Conoidi ghiaiosi e superfici terrazzate con evidenti canali intrecciati, costituiti prevalentemente da ghiaie e sabbie"*.

Al momento del sopralluogo (21.04.2021) il terreno pignorato si presentava coltivato a seminativo; il lato nord-ovest è delimitato da recinzione di altra proprietà confinante, realizzata con rete plastificata e paletti su zoccolo in calcestruzzo; il lato nord costeggia la ferrovia Treviso-Castelfranco Veneto ed è delimitato da fitti arbusti; il lato est/sud-est è delimitato da un avvallamento; il lato sud-ovest



costeggia la strada campestre.

Il bene oggetto di procedura forzosa ha una superficie catastale di mq 8.012.

L'accesso al terreno può avvenire liberamente da via Cal Morgana, che da asfaltata diventa in terra battuta e ghiaio appena si oltrepassa la ferrovia, e successivamente percorrendo un breve tratto di strada campestre.

2.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

È stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti locativi, affitti o comodati registrati a nome di: esecutata, marito esecutata ed eredi.

In data 10.05.2021 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato:

“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione” (v. all.2.4-Risposta Agenzia delle Entrate).

2.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 2, è emerso quanto di seguito riportato.

2.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Paese (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 22.01.2009, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 288 del 10.02.2009 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 19 in data 03.03.2009; con D.C.C. n. 16 del 09.04.2019 è stata



approvato l'adeguamento del PAT alla legge regionale 6 giugno 2017 n. 14 e con D.C.C. n. 4 del 26.02.2021 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni della PRIMA VARIANTE AL PAT, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11.

Il bene oggetto di procedura ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O.12-Rurale di riqualificazione sud", disciplinato dall'art. 39 delle Norme Tecniche (N.T.).

Nella Carta della Trasformabilità il bene è definito quale "Aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale", disciplinate dall'art. 55 delle N.T. e ricade in parte in "Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)", disciplinate dall'art. 58 delle N.T.; ricade anche in "Infrastrutture e attrezzature per la mobilità di maggior rilevanza", disciplinate dall'art. 53 delle N.T..

Dalla cartografia relativa ai vincoli il bene ricade in "Cave/fasce di rispetto", disciplinate dall'art. 17 delle N.T. ed è soggetto nella parte a nord a "Ferrovia/fasce di rispetto", disciplinate dall'art. 13 delle N.T..

Secondo la tavola All. A del PAT - Variante di adeguamento ai sensi della DGR 668/2018 - l'area non rientra in "Ambito consolidato trasmesso alla R.V. in data 24/08/2017 prot. 358752".

Il Comune di Paese si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 35 del 28.10.2009 e successive varianti. Con D.C.C. n. 68 del 23.12.2015 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi e rettificato con D.C.C. n. 8 del 31.03.2016; successivamente sono state approvate alcune varianti parziali e con D.C.C. n. 15 del 09.04.2019 è stata approvata la Variante n. 9 al Secondo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n.11. La Variante n. 10 approvata con D.C.C. n. 46 del 30.09.2019, la Variante n. 11 approvata con D.C.C. n.



23 del 23.06.2020 e la Variante n. 12 approvata con D.C.C. n. 19 del 30.04.2021, non interessano la zona oggetto di procedura esecutiva. Con D.C.C. n. 267 del 27.05.2021 è stata approvata la Variante n. 13 di adeguamento alle definizioni uniformi del RET. Il bene oggetto della presente relazione è compreso nel Sistema ambientale **“TEa-Terreni agricoli di tutela ambientale e paesaggistica”**, disciplinati dagli artt. 87, 88, 89 e 90 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ed è interessato dal vincolo *“Compatibilità geologica terreno idoneo”*, disciplinato dall’art. 57 delle N.T.O. e dal *“Vincolo aeroportuale”*, disciplinato dagli artt. 21 e 45 delle N.T.O.; inoltre a nord è interessato da *“Vincolo di rispetto ferroviario”*, disciplinato dall’art. 44 delle N.T.O.. Nei Terreni Tea di interesse ambientale e paesaggistico, tutti gli interventi edilizi dovranno contenere un elaborato con i contenuti della relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

Questi ambiti sono spazi agricoli che per la natura dei suoli, le infrastrutture produttive e la tipologia aziendale, presentano un elevato grado di produttività nell'ambito territoriale comunale. Essi coincidono con gli ambiti di invariante paesaggistico-ambientale del PAT, dove prevalente è l’attività agricola e l’edificazione risulta scarsa o strutturata in piccoli aggregati. Sono parti dove l’ecosistema delle coltivazioni viene integrato con il mantenimento ed il potenziamento della rete ecologica.

A) Residenza e strutture agricolo produttive

L'edificazione è disciplinata nell'elaborato E - Schede ambiti agricoli. Sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all’articolo 44 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

B) Ambiente fisico



In questi ambiti sono ammesse nuove strade o modifiche delle sedi stradali e loro pavimentazione previo rilascio di permesso di costruire e nulla osta degli enti competenti, sulla base di progetti coerenti con le caratteristiche dell'area.

Il progetto della strada dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Qualora la nuova strada si configuri quale elemento di riduzione delle connessioni ecologiche, vanno previsti idonei sistemi per l'attraversamento della fauna terricola.

In particolare, si dovrà prevedere lo smaltimento delle acque mantenendo o aumentando le sezioni dei fossi o canali, di cui è vietata la tombinatura; quest'ultima è ammessa solo per i tratti indispensabili al passaggio dei mezzi, per una larghezza massima di ml 8,00 e con diametro del tombotto adeguato alla sezione del fosso. Va in ogni caso rispettato quanto previsto dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

Nel caso di corsi d'acqua demaniali dovrà essere richiesta autorizzazione all'ufficio competente del Genio Civile.

Il PI recepisce le indicazioni del "Piano del Verde"; il suddetto Piano disciplina, guida e coordina la costruzione della rete ecologica e del sistema del verde nelle zone agricole.

D) Sistemazioni fondiarie

Nell'ambito delle sistemazioni fondiarie la progettazione dovrà prevedere una adeguata sistemazione idraulica. L'eventuale eliminazione della vegetazione arborea esistente dovrà essere integrata con altra messa a dimora coprendo una superficie almeno pari a quella asportata, garantendo la medesima funzionalità.

Per il territorio di Paese (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del



3.12.2003, ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Il comune di Paese è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente ed il C.D.U. nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.2.5 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.*).

2.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Il terreno oggetto di perizia non presenta alcun tipo di edificazione.

2.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

2.5.4 - CONFORMITÀ DEI TERRENI

La particella risulta priva di manufatti edilizi e, pertanto, si conferma la natura di terreno non edificato.

2.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima dei beni costituenti il **LOTTO DUE**, posti a lato di una strada locale, alla data della presente relazione, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni urbanistiche prive di potenzialità edificatoria si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione di quanto previsto dagli



strumenti urbanistici e, quindi, della destinazione prevalentemente agricola.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;
- Valori di mercato per compravendite su beni simili.

Preso atto che i beni costituiti dai terreni:

- sono inseriti in un contesto prevalentemente non urbanizzato (zona agricola);
- non sono urbanizzati;
- non sono parte di aree identificate all'interno di lottizzazioni;
- sono coltivati a seminativo;
- sono privi di recinzioni;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Si userà quale riferimento la superficie catastale degli stessi distinguendo i valori tra le diverse parti dei terreni, al fine di giungere a un valore finale unico.

Nel Comune di Paese (TV), in prossimità ai beni oggetto di relazione si sono riscontrati valori per terreni agricoli analoghi pari a €/mq 8,00. Considerando i valori VAM con riferimento alla Regione Agraria 5, alla quale appartiene il Comune di Paese (TV), parte dei terreni sono riconosciuti a un prezzo unitario pari a €/mq 8,00 (seminativi).

Valutando la condizione esistente dei terreni, data la presenza di una disciplina urbanistica di tipo vincolativo che vede la definizione di ambiti agricoli soggetti a particolari tutele, si ritiene opportuno indicare un valore unitario per i seminativi pari a €/mq 8,00 consapevole che l'immissione di tale compendio nel mercato presuppone un'appetibilità per un segmento sostanzialmente limitato.



CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE**– UNITA' IMMOBILIARI:**Comune di Paese – Regione Agraria 5

Comune di Paese - Catasto Terreni Foglio 22:

- **particella n. 126** di mq 8.012 – seminativo

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A)	Particella n.	mq	VAM €/mq	€
Seminativo	126	8.012	8,00	64.096,00=

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A	<u>Terreno agricolo – Bene in Comune di Paese</u>		
1	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	64.096,00
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) -5%	€	3.204,80
3	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	60.891,20
4	Deprezzamento per modalità vendita (3x5%) -5%	€	3.044,56
5	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	57.846,64
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5x20%)-20%	€	11.569,33
7	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	46.277,31
8	Arrotondamento	€	-277,31
9	TOTALE	€	46.000,00
	VALORE FINALE DI STIMA	€	46.000,00

Nella sua totalità per il bene oggetto di pignoramento appartenente al **LOTTO DUE**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 46.000,00=** (Euro quarantaseimila/00).



2.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO DUE

Allegato 2.1 – Visura Catasto Terreni

Allegato 2.2 – Estratto di mappa

Allegato 2.3 – Copia atto di compravendita.

Allegato 2.4 – Risposta Agenzia delle Entrate

Allegato 2.5 – Estratto P.A.T.-N.T, P.I.-N.T.O., C.D.U.

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO DUE



LOTTO TRE – COMUNE DI PAESE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'esecutata è piena proprietaria per l'intero dell'unità immobiliare pignorata del LOTTO 3 e oggetto della presente relazione.

Trattasi di **terreno agricolo sito in Comune di Paese.**

3.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

3.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Paese** – Foglio 20 (*v.all.3.1-Visura Catasto Terreni*)

- **particella n. 326**

porz. AA, Seminativo, Cl. 3, Sup. ha 0.49.00, R.D. € 29,10, R.A. € 18,98;

porz. AB, Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.10.00, R.D. € 5,94, R.A. € 3,87;

per complessivi ha 0.59.00.

Il terreno risulta privo di costruzioni sovraerette.

3.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni il bene è intestato a (*v. all.3.1-Visura Catasto Terreni*):

- **Esecutata** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **comproprietario**;
- **Marito esecutata comproprietario** (de cuius).

3.1.3 – CONFINI

Presso il Catasto Terreni, l'immobile identificato catastalmente come sopra **confina**, da ovest in senso orario, con strada comunale "Calle Morgana" e con mm. nn. 965, 324 e 95 (ferrovia Treviso-Castelfranco Veneto) (*v.all. 3.2-Estratto di mappa*).

3.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Il terreno è privo di manufatti edilizi.



3.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

3.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità dell'immobile del presente **LOTTO TRE in carico all'ESECUTATA** si è pervenuti in forza del seguente atto (*v. all. 3.3 – Atto di compravendita*):

- **Atto di compravendita in data 01.10.1980**, rep. n. 3914 Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30.10.1980 al n. 24280 del registro generale ed al n. 20269 del registro particolare.

Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato, congiuntamente in parti uguali, la proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni, **Comune di Paese, Sezione C - Foglio VIII particelle nn. 326 (di ha 0.59.00) e 126 (di ha 00.80.12)** per un totale di ha 1.39.12.

3.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù.

3.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

3.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreno agricolo disposto a sud della località San Gottardo, del Comune di Paese (*v. all.-doc. fot.*).

Il terreno oggetto di pignoramento, avente forma trapezoidale, si distribuisce con un andamento est-ovest, parallelamente alla Ferrovia Treviso-Castelfranco Veneto (*v.*



all.3.2-Estratto di mappa).

Dal punto di vista geologico detto terreno rientra nelle aree nate da *“Depositi alluvionali ...”* caratterizzate da *“ghiaie e sabbie prevalenti.”* (Carta Geologica del Veneto, 1990). Quanto alla natura pedologica, dal punto di vista agrario, il terreno è all'interno della categoria *“Pianura e slarghi vallivi”* in *“Substrati ghiaiosi con cappello superficiale di alterazione (ferretto) profondo in media meno di cm 50. Uno spessore maggiore si rinviene nel tratto Istrana-Paese”* (Comel, 1971). Nei dintorni di Istrana e di Paese *“il ferretto”* diviene più profondo, anche oltre un metro, per la maggior quantità di sottili materiali di copertura abbandonati da stremate correnti fluvioglaciali che si spingevano in prossimità della Bassa pianura.

Il contenuto in carbonati è molto scarso. La decalcificazione è molto spinta ed in gran parte quasi completa. La reazione si mantiene su esponenti di neutralità. Nel terreno naturale questa quantità di terra fine è sempre commista ad una certa quantità di ciottoli, residui dell'alterazione; per lo più nella misura del 40-60%. Il sottosuolo ghiaioso che costituisce il substrato di questi ferretti, è costituito da ciottoli in forte prevalenza di natura calcareo-dolomitica. Accanto ad essi si schierano altri elementi di origine sedimentaria ed eruttiva; prevalgono gli elementi silicei e quarzosi, seguono a distanza quelli arenacei ed altri vari di origine eruttiva.

Secondo la *“Carta dei suoli della Provincia di Treviso”* i terreni ricadono in *“Pianura alluvionale del fiume Piave a sedimenti estremamente calcarei”* ed in particolare in *“Alta pianura antica (pleistocenica) con suoli fortemente decarbonati, con accumulo di argilla e a evidente rubefazione”* tra *“Conoidi ghiaiosi e superfici terrazzate con evidenti canali intrecciati, costituiti prevalentemente da ghiaie e sabbie”*.

Al momento del sopralluogo (21.04.2021) il terreno pignorato si presentava coltivato a seminativo e privo di recinzioni; il lato nord-ovest costeggia la strada via Cal



Morgana ed è delimitato da una doppia canaletta in cemento; il lato sud costeggia la ferrovia Treviso-Castelfranco Veneto ed è delimitato da arbusti. Inoltre, nell'angolo sud-ovest è presente una macchia di fitta vegetazione.

Il bene oggetto di procedura forzosa ha una superficie catastale di mq 5.900.

L'accesso al terreno può avvenire liberamente dalla strada asfaltata via Cal Morgana attraverso un passaggio indipendente per i macchinari atti alla coltivazione.

3.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

È stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti locativi, affitti o comodati registrati a nome di: esecutata, marito esecutata ed eredi.

In data 10.05.2021 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato:

“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione” (v. all.3.4-Risposta Agenzia delle Entrate).

3.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 3, è emerso quanto di seguito riportato.

3.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Paese (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 22.01.2009, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 288 del 10.02.2009 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione



Veneto (B.U.R.) n. 19 in data 03.03.2009; con D.C.C. n. 16 del 09.04.2019 è stata approvato l'adeguamento del PAT alla legge regionale 6 giugno 2017 n. 14 e con D.C.C. n. 4 del 26.02.2021 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni della PRIMA VARIANTE AL PAT, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11.

Il bene oggetto di procedura ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O.11-Produttivo Padernello sud", disciplinato dall'art. 38 delle Norme Tecniche (N.T.).

Nella Carta della Trasformabilità il bene è definito quale "Aree rurali a forte frammentazione residenziale", disciplinate dall'art. 56 delle N.T. e ricade in "Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)" ed in parte in "Corridoi ecologici secondari" disciplinati dall'art. 58 delle N.T.; ricade anche in "Infrastrutture e attrezzature per la mobilità di maggior rilevanza", disciplinate dall'art. 53 delle N.T.

Dalla cartografia relativa ai vincoli il bene ricade in "Cave/fasce di rispetto", disciplinate dall'art. 17 delle N.T. ed è soggetto nella parte a sud a "Ferrovia/fasce di rispetto", disciplinate dall'art. 13 delle N.T..

Secondo la tavola All. A del PAT - Variante di adeguamento ai sensi della DGR 668/2018 - l'area non rientra in "Ambito consolidato trasmesso alla R.V. in data 24/08/2017 prot. 358752".

Il Comune di Paese si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 35 del 28.10.2009 e successive varianti. Con D.C.C. n. 68 del 23.12.2015 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi e rettificato con D.C.C. n. 8 del 31.03.2016; successivamente sono state approvate alcune varianti parziali e con D.C.C. n. 15 del 09.04.2019 è stata approvata la Variante n. 9 al Secondo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n.11. La Variante n. 10



approvata con D.C.C. n. 46 del 30.09.2019, la Variante n. 11 approvata con D.C.C. n. 23 del 23.06.2020 e la Variante n. 12 approvata con D.C.C. n. 19 del 30.04.2021, non interessano la zona oggetto di procedura esecutiva. Con D.C.C. n. 267 del 27.05.2021 è stata approvata la Variante n. 13 di adeguamento alle definizioni uniformi del RET. Il bene oggetto della presente relazione è compreso nel Sistema ambientale **“TEb-Terreni agricoli di tutela ambientale e paesaggistica”**, disciplinati dagli artt. 87, 88, 89 e 91 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ed è interessato dal vincolo *“Compatibilità geologica terreno idoneo”*, disciplinato dall’art. 57 delle N.T.O. e dal *“Vincolo aeroportuale”*, disciplinato dagli artt. 21 e 45 delle N.T.O.; inoltre a nord-ovest è interessato da *“Vincolo di rispetto stradale”*, disciplinato dall’art. 43 delle N.T.O. ed a sud da *“Vincolo di rispetto ferroviario”*, disciplinato dall’art. 44 delle N.T.O..

I Terreni Teb riguardano spazi agricoli che comprendono parti interessate da una consistente presenza di edificazione residenziale spesso extra agricola. Si configurano anche quale prolungamento di frange urbane, di preferenza poste lungo gli assi viari, a volte concentrando e addensando l’edificazione in nuclei di una certa consistenza.

A) Residenza e strutture agricolo produttive

L'edificazione è disciplinata nell'elaborato E - Schede ambiti agricoli.

Sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo il disposto dell’articolo 44 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni; non sono consentiti nuovi allevamenti zootecnici intensivi o il loro ampliamento, qualora non specificatamente individuati nell'elaborato E - Schede ambiti agricoli.

Sono altresì ammessi gli ampliamenti degli allevamenti esistenti, nel rispetto



delle distanze previste dalle norme, fino al raggiungimento del carico massimo previsto per la 1a classe dalla DGR 856/2012.

B) Attività produttive

Non sono consentite le attività estrattive.

C) Sistemazioni fondiarie

Nell'ambito delle sistemazioni fondiarie la progettazione dovrà prevedere una adeguata sistemazione idraulica. L'eventuale eliminazione della vegetazione arborea esistente dovrà essere integrata con altra messa a dimora coprendo una superficie almeno pari a quella asportata, garantendo la medesima funzionalità.

Per il territorio di Paese (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Il comune di Paese è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente ed il C.D.U. nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.3.5 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.*).

3.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Il terreno oggetto di perizia non presenta alcun tipo di edificazione.

3.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.



3.5.4 - CONFORMITÀ DEI TERRENI

La particella risulta priva di manufatti edilizi e, pertanto, si conferma la natura di terreno non edificato.

3.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima dei beni costituenti il **LOTTO TRE**, alla data della presente relazione, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni urbanistiche prive di potenzialità edificatoria si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici e, quindi, della destinazione prevalentemente agricola.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;
- Valori di mercato per compravendite su beni simili.

Preso atto che i beni costituiti dai terreni:

- sono inseriti in un contesto prevalentemente non urbanizzato (zona agricola);
- non sono urbanizzati;
- non sono parte di aree identificate all'interno di lottizzazioni;
- sono coltivati a seminativo;
- sono privi di recinzioni;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Si userà quale riferimento la superficie catastale degli stessi distinguendo i valori tra



le diverse parti dei terreni, al fine di giungere a un valore finale unico.

Nel Comune di Paese (TV), in prossimità ai beni oggetto di relazione si sono riscontrati valori per terreni agricoli analoghi pari a €/mq 8,00. Considerando i valori VAM con riferimento alla Regione Agraria 5, alla quale appartiene il Comune di Paese (TV), parte dei terreni sono riconosciuti a un prezzo unitario pari a €/mq 8,00 (seminativi).

Valutando la condizione esistente dei terreni, data la presenza di una disciplina urbanistica di tipo vincolativo che vede la definizione di ambiti agricoli soggetti a particolari tutele, si ritiene opportuno indicare un valore unitario per i seminativi pari a €/mq 8,00 consapevole che l'immissione di tale compendio nel mercato presuppone un'appetibilità per un segmento sostanzialmente limitato.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

– UNITA' IMMOBILIARI:

Comune di Paese – Regione Agraria 5

Comune di Paese - Catasto Terreni Foglio 20:

- **particella n. 326** – porz. AA di mq 4.900 - seminativo;
porz. AB di mq 1.000 – seminativo arborato

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A)	Particella n.	mq	VAM €/mq	€
Seminativo	326	4.900	8,00	39.200,00
Seminativo arbor.	326	1.000	8,00	8.000,00

Superficie catastale complessiva pari a Ha 0.59.00.

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A	<u>Terreno agricolo – Bene in Comune di Paese</u>		
1	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	47.200,00
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) -5%	€	2.360,00



3	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	44.840,00
4	Deprezzamento per modalità vendita (3x5%) -5%	€	2.242,00
5	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	42.598,00
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5 x20%)-20%	€	8.519,60
7	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	34.078,40
8	Arrotondamento	€	-78,40
9	TOTALE	€	34.000,00
	VALORE FINALE DI STIMA	€	34.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO TRE, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 34.000,00 (Euro trentaquattromila/00).**

3.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO TRE

Allegato 3.1 – Visura Catasto Terreni

Allegato 3.2 – Estratto di mappa

Allegato 3.3 – Copia atto di compravendita.

Allegato 3.4 – Risposta Agenzia delle Entrate

Allegato 3.5 – Estratto P.AT.-N.T, P.I.-N.T.O., C.D.U.

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO TRE



LOTTO QUATTRO – COMUNE DI PAESE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'esecutata è piena proprietaria per l'intero di tutte le unità immobiliari pignorate del **LOTTO 4** e oggetto della presente relazione.

Trattasi di **terreni agricoli siti in Comune di Paese**.

4.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

4.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Paese** – Foglio 18 (*v.all.4.1-Visure Catasto Terreni*)

- **particella n. 123** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.43.35, R.D. € 17,91, R.A. € 14,55;
- **particella n. 174** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.26.00, R.D. € 10,74, R.A. € 8,73;
- **particella n. 182** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.67.10, R.D. € 27,72, R.A. € 22,53;
- **particella n. 211** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.33.00, R.D. € 13,63, R.A. € 11,08;
- **particella n. 213** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.45.19, R.D. € 18,67, R.A. € 15,17;

per complessivi ha 2.14.64.

I terreni risultano privi di costruzioni sovraerette.

4.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni i beni sono intestati a (*v. all.4.1-Visure Catasto Terreni*):

- **Esecutata** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **proprietario per 1/2**;
- **Marito esecutata** (de cuius) **proprietario per 1/2**.

4.1.3 – CONFINI

Presso il Catasto Terreni, l'intero compendio immobiliare costituito dalle particelle identificate catastalmente come sopra **forma un corpo unico confinante**, da nord-est in senso orario, con mm. nn. 262, 212, 112, 115, 474, 128, 126, 124 e con Foglio



15 (v.all. 4.2-Estratto di mappa).

4.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

I terreni sono privi di manufatti edilizi.

4.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

4.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità dell'immobile del presente **LOTTO QUATTRO in carico all'ESECUTATA** si è pervenuti in forza dei seguenti atti (v. all. 4.3 – Atti di compravendita):

- Atto di compravendita in data 05.05.1982, rep. n. 8571 Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 02.06.1982 al n. 12380 del registro generale ed al n. 10415 del registro particolare.

Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato, in comunione legale, la proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni, **Comune di Paese, Sezione C - Foglio VI° particella n. 182 (di ha 0.67.10)**, Sezione C - Foglio III° particella n. 3 (di ha 01.26.50) e Sezione B - Foglio IV° particella n 308 (di ha 0.04.40).

- Atto di compravendita in data 30.01.1985, rep. n. 15395 Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28.02.1985 al n. 4604 del registro generale ed al n. 3922 del registro particolare.

Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato la proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni, **Comune di Paese, Sezione C - Foglio VI° particelle nn. 123 (di ha 0.43.35), 174 (di ha 0.26.00), 211 (di ha 0.33.00) e 213 (di ha 0.45.19)**, per un totale di ha 01.47.54.



4.2 – SERVITU'

Sono presenti le seguenti servitù:

- da Atto di compravendita in data 05.05.1982, rep. n. 8571 Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 02.06.1982 al n. 12380 del registro generale ed al n. 10415 del registro particolare, *"Precisano le parti che l'immobile all'art. 1 lettera a) si trova al confine con l'aeroporto di Istrana ed è gravato quindi di tutte le relative servitù militari"*.
- Atto di compravendita in data 30.01.1985, rep. n. 15395 Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28.02.1985 al n. 4604 del registro generale ed al n. 3922 del registro particolare, *"Ai fini della valutazione le parti precisano il terreno è gravato da servitù aeroportuali"*.

4.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

4.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreni agricoli disposti in prossimità del centro di Padernello, del Comune di Paese, e vicino all'aeroporto militare di Istrana, in un'area totalmente agricola (v. *all.-doc. fot.*). I terreni oggetto di pignoramento si distribuiscono con un andamento nord/ovest-sud/est, parallelamente alla strada via Monsignor Farina (v. *all.4.2-Estratto di mappa*).

Dal punto di vista geologico detto terreno rientra nelle aree nate da *"Depositi alluvionali ..."* caratterizzate da *"ghiaie e sabbie prevalenti."* (Carta Geologica del Veneto, 1990). Quanto alla natura pedologica, dal punto di vista agrario, il terreno è



all'interno della categoria *"Pianura e slarghi vallivi" in "Substrati ghiaiosi con cappello superficiale di alterazione (ferretto) profondo in media meno di cm 50. Uno spessore maggiore si rinviene nel tratto Istrana-Paese"* (Comel, 1971). Nei dintorni di Istrana e di Paese *"il ferretto"* diviene più profondo, anche oltre un metro, per la maggior quantità di sottili materiali di copertura abbandonati da stremate correnti fluvioglaciali che pigramenti si spingevano in prossimità della Bassa pianura.

La decalcificazione è molto spinta ed in gran parte quasi completa. La reazione si mantiene su esponenti di neutralità. Nel terreno naturale questa quantità di terra fine è sempre commista ad una certa quantità di ciottoli, residui dell'alterazione; per lo più nella misura del 40-60%. Il sottosuolo ghiaioso che costituisce il substrato di questi ferretti, è costituito da ciottoli in forte prevalenza di natura calcareo-dolomitica. Accanto ad essi si schierano altri elementi di origine sedimentaria ed eruttiva; prevalgono gli elementi silicei e quarzosi, seguono a distanza quelli arenacei ed altri vari di origine eruttiva.

Secondo la *"Carta dei suoli della Provincia di Treviso"* i terreni ricadono in *"Pianura alluvionale del fiume Piave a sedimenti estremamente calcarei"* ed in particolare in *"Alta pianura antica (pleistocenica) con suoli fortemente decarbonati, con accumulo di argilla e a evidente rubefazione"* tra *"Conoidi ghiaiosi e superfici terrazzate con evidenti canali intrecciati, costituiti prevalentemente da ghiaie e sabbie"*.

Al momento del sopralluogo (21.04.2021) i terreni pignorati si presentavano incolti (con presenza di alcune essenze miste di tipo agricolo e crescite spontanee) e privi di recinzioni, in minima parte delimitati da arbusti; i mappali nn. 123 e 211 sono divisi dalla strada campestre situata più a nord, mentre il mappale n. 182 è diviso dall'altra strada campestre situata più a sud.

L'intera dimensione del compendio oggetto di procedura forzata ha una superficie



catastale di mq 21.464.

L'accesso ai terreni può avvenire liberamente dalla strada asfaltata via Monsignor Farina percorrendo due diverse strade campestri in terra battuta, parallele fra loro e distanti di circa mt 350, in quanto i terreni sono divisi dal passaggio di una canaletta irrigua.

4.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

È stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti locativi, affitti o comodati registrati a nome di: esecutata, marito esecutata ed eredi.

In data 10.05.2021 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato:

“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione” (v. all.4.4-Risposta Agenzia delle Entrate).

4.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 4, è emerso quanto di seguito riportato.

4.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Paese (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 22.01.2009, ratificata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 288 del 10.02.2009 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 19 in data 03.03.2009; la PRIMA VARIANTE AL PAT ai sensi dell'art. 14



della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, è stata adottata con D.C.C. n°49 del 28.12.2017, successivamente riadottata con deliberazione n. 17 del 09.04.2019 non ancora approvata, attualmente in regime di salvaguardia. Successivamente con D.C.C. n. 16 del 09.04.2019 è stata approvato l'adeguamento del PAT alla legge regionale 6 giugno 2017 n. 14.

I beni del **LOTTO 4** oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O. 3-Rurale di valore ambientale", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche (N.T.).

Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali "Aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale", disciplinate dall'art. 55 delle N.T.; inoltre ricadono in "Infrastrutture e attrezzature per la mobilità di maggior rilevanza", disciplinate dall'art. 53 delle N.T. e sono in parte interessati da "Corridoi ecologici principali" disciplinati dall'art. 58 delle N.T.

Dalla cartografia relativa ai vincoli i beni ricadono in "Cave o Discariche/fasce di rispetto", disciplinate dall'art. 17 delle N.T., indicazione non citata nel CDU.

La Variante n. 1 al PAT conferma le destinazioni di zona sopra riportate, inoltre parte dei beni ricadono in "Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)", disciplinate dall'art. 58 delle N.T. e la fascia centrale è interessata da "Corridoio ecologico primario", disciplinato dall'art. 58 delle N.T..

Secondo la tavola All. A del PAT - Variante di adeguamento ai sensi della DGR 668/2018 - l'area non rientra in "Ambito consolidato trasmesso alla R.V. in data 24/08/2017 prot. 358752".

Il Comune di Paese si è dotato di **Piano degli Interventi (P.I.)** approvato con D.C.C. n. 35 del 28.10.2009 e successive varianti. Con D.C.C. n. 68 del 23.12.2015 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi e rettificato con D.C.C. n. 8 del



31.03.2016; successivamente sono state approvate alcune varianti parziali e con D.C.C. n. 15 del 09.04.2019 è stata approvata la Variante n. 9 al Secondo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n.11. La variante n. 10, approvata con D.C.C. n. 46 del 30.09.2019, e la variante n. 11, approvata con D.C.C. n. 23 del 23.06.2020, non interessano la zona oggetto di procedura esecutiva.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi nel Sistema ambientale **“TEa-Terreni agricoli di tutela ambientale e paesaggistica”**, disciplinati dagli artt. 87, 88, 89 e 90 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) e sono interessati dal vincolo *“Compatibilità geologica terreno idoneo”*, disciplinato dall'art. 57 delle N.T.O. e dal *“Vincolo aeroportuale”*, disciplinato dagli artt. 21 e 45 delle N.T.O..

Nei Terreni Tea di interesse ambientale e paesaggistico, tutti gli interventi edilizi dovranno contenere un elaborato con i contenuti della relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

Questi ambiti sono spazi agricoli che per la natura dei suoli, le infrastrutture produttive e la tipologia aziendale, presentano un elevato grado di produttività nell'ambito territoriale comunale.

Essi coincidono con gli ambiti di invariante paesaggistico-ambientale del PAT, dove prevalente è l'attività agricola e l'edificazione risulta scarsa o strutturata in piccoli aggregati. Sono parti dove l'ecosistema delle coltivazioni viene integrato con il mantenimento ed il potenziamento della rete ecologica.

A) Residenza e strutture agricolo produttive

L'edificazione è disciplinata nell'elaborato E - Schede ambiti agricoli. Sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni.



B) Ambiente fisico

In questi ambiti sono ammesse nuove strade o modifiche delle sedi stradali e loro pavimentazione previo rilascio di permesso di costruire e nulla osta degli enti competenti, sulla base di progetti coerenti con le caratteristiche dell'area.

Il progetto della strada dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Qualora la nuova strada si configuri quale elemento di riduzione delle connessioni ecologiche, vanno previsti idonei sistemi per l'attraversamento della fauna terricola.

In particolare si dovrà prevedere lo smaltimento delle acque mantenendo o aumentando le sezioni dei fossi o canali, di cui è vietata la tombinatura; quest'ultima è ammessa solo per i tratti indispensabili al passaggio dei mezzi, per una larghezza massima di ml 8,00 e con diametro del tombotto adeguato alla sezione del fosso. Va in ogni caso rispettato quanto previsto dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

Nel caso di corsi d'acqua demaniali dovrà essere richiesta autorizzazione all'ufficio competente del Genio Civile.

Il PI recepisce le indicazioni del "Piano del Verde"; il suddetto Piano disciplina, guida e coordina la costruzione della rete ecologica e del sistema del verde nelle zone agricole.

D) Sistemazioni fondiarie

Nell'ambito delle sistemazioni fondiarie la progettazione dovrà prevedere una adeguata sistemazione idraulica. L'eventuale eliminazione della vegetazione arborea esistente dovrà essere integrata con altra messa a dimora coprendo una superficie almeno pari a quella asportata, garantendo la medesima funzionalità.



Per il territorio di Paese (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Il comune di Paese è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente ed il C.D.U. nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.4.5 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.*).

4.5.3 – PRATICHE EDILIZIE

I terreni oggetto di perizia non presentano alcun tipo di edificazione.

4.5.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

4.5.5 - CONFORMITÀ DEI TERRENI

Le particelle risultano prive di manufatti edilizi e, pertanto, si conferma la natura di terreni non edificati.

4.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima dei beni costituenti il **LOTTO QUATTRO**, alla data della presente relazione, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni



urbanistiche prive di potenzialità edificatoria si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici e, quindi, della destinazione prevalentemente agricola.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;
- Valori di mercato per compravendite su beni simili.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;
- Valori di mercato per compravendite su beni simili.

Preso atto che i beni costituiti dai terreni:

- sono inseriti in un contesto prevalentemente non urbanizzato (zona agricola);
- non sono urbanizzati;
- non sono parte di aree identificate all'interno di lottizzazioni;
- sono coltivati a seminativo;
- sono privi di recinzioni;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Si userà quale riferimento la superficie catastale degli stessi distinguendo i valori tra le diverse parti dei terreni, al fine di giungere a un valore finale unico.

Nel Comune di Paese (TV), in prossimità ai beni oggetto di relazione si sono riscontrati valori per terreni agricoli analoghi pari a €/mq 8,00.

Considerando i valori VAM con riferimento alla Regione Agraria 5, alla quale appartiene il Comune di Paese (TV), parte dei terreni sono riconosciuti a un prezzo unitario pari a €/mq 8,00 (seminativi).



Valutando la condizione esistente dei terreni, data la presenza di una disciplina urbanistica di tipo vincolativo che vede la definizione di ambiti agricoli soggetti a particolari tutele, si ritiene opportuno indicare un valore unitario per i seminativi pari a €/mq 8,00 consapevole che l'immissione di tale compendio nel mercato presuppone un'appetibilità per un segmento sostanzialmente limitato.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

– UNITA' IMMOBILIARI:

Comune di Paese – Regione Agraria 5

Comune di Paese - Catasto Terreni Foglio 18:

- **particella n. 123** di mq 4.335 – seminativo
- **particella n. 174** di mq 2.600 – seminativo
- **particella n. 182** di mq 6.710 – seminativo
- **particella n. 211** di mq 3.300 – seminativo
- **particella n. 213** di mq 4.519 – seminativo

Superficie catastale complessiva pari a Ha 2.14.64.

Con riferimento ai V.A.M. 2021 il **valore unitario medio** è calcolato in €/mq 8,00.

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A)	Particella n.	mq	VAM €/mq	€
Seminativo	123	4.335	8,00	34.680,00=
Seminativo	174	2.600	8,00	20.800,00=
Seminativo	182	6.710	8,00	53.680,00=
Seminativo	211	3.300	8,00	26.400,00
Seminativo	213	4.519	8,00	36.152,00=
	TOTALI	21.464		171.712,00=



STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A	Terreno agricolo – Bene in Comune di Paese		
1	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	171.712,00
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) -5%	€	8.585,60
3	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	163.126,40
4	Deprezzamento per modalità vendita (3x5%) -5%	€	8.156,32
5	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	154.970,08
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5x20%)-20%	€	30.994,02
7	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	123.976,06
8	Arrotondamento	€	23,94
9	TOTALE	€	124.000,00
	VALORE FINALE DI STIMA	€	124.000,00

Nella sua totalità per il bene oggetto di pignoramento appartenente al **LOTTO QUATTRO**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 124.000,00 (Euro centoventiquattromila/00)**.

4.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO QUATTRO

Allegato 4.1 – Visure Catasto Terreni

Allegato 4.2 – Estratto di mappa

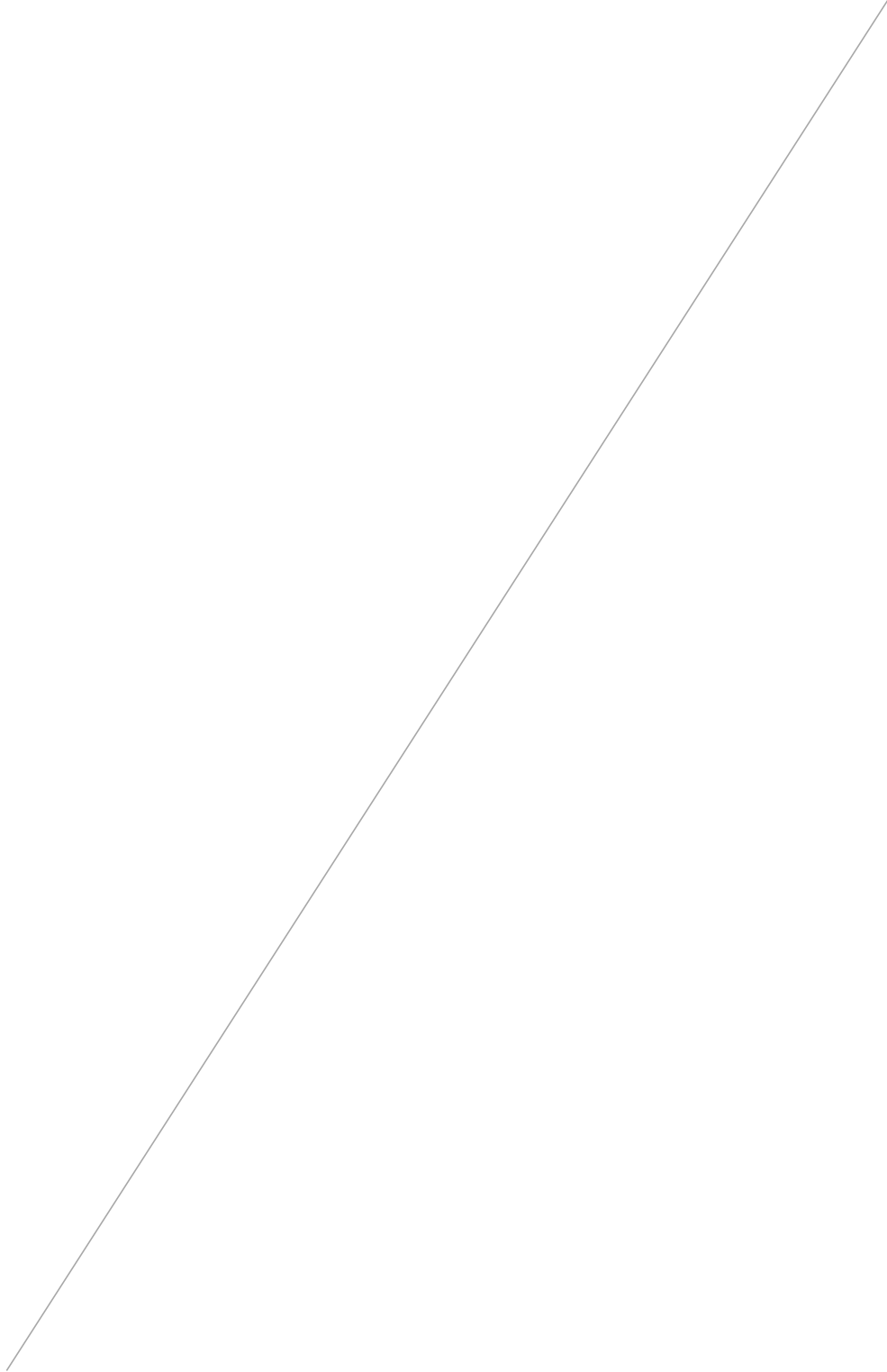
Allegato 4.3 – Copia atti compravendita

Allegato 4.4 – Risposta Agenzia delle Entrate

Allegato 4.5 – Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.



Allegato – Documentazione fotografica LOTTO QUATTRO



LOTTO CINQUE – COMUNE DI PAESE E COMUNE DI ISTRANA

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'esecutata è piena proprietaria per l'intero di tutte le unità immobiliari pignorate del LOTTO 5 e oggetto della presente relazione.

Trattasi di **terreni agricoli siti in Comune di Paese e di Istrana.**

5.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

5.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Paese** – Foglio 18 (*v.all.5.1-Visure Catasto Terreni*)

- **particella n. 496** – **porz. AA**, Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.04.00, R.D. € 1,65, R.A. € 1,34; **porz. AB**, Sem. irr. arb., Cl. 4, Sup. ha 0.00.75, R.D. € 0,46, R.A. € 0,27;

Comune di **Istrana** – Foglio 15

- **particella n. 63** – Semin. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.22.74, R.D. € 16,44, R.A. € 11,16;
- **particella n. 278** – **porz. AA**, Seminativo, Cl. 3, Sup. ha 0.52.00, R.D. € 37,60, R.A. € 25,51; **porz. AB**, Semin. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.03.36, R.D. € 2,43, R.A. € 1,65;
- **particella n. 282** – Prato, Cl. 2, Sup. ha 0.00.56, R.D. € 0,26, R.A. € 0,14;
- **particella n. 334** – Semin. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.00.33, R.D. € 0,24, R.A. € 0,16;

per complessivi ha 0.83.74.

PRECISAZIONI CATASTALI

- L'attuale particella n. 278 (di ha 0.55.36) e la particella n. 334 (di ha 0.00.33) derivano dal frazionamento dell'originario mappale n. 278 di ha 0.55.69.

I terreni risultano privi di costruzioni sovraerette.

5.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni i beni sono intestati a (*v. all.5.1-Visure Catasto Terreni*):



- Esecutata (vedasi dettaglio in allegato A) proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- Marito esecutata (de cuius) proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.

5.1.3 – CONFINI

Presso il Catasto Terreni, l'intero compendio immobiliare costituito dalle particelle identificate catastalmente come sopra **forma un corpo unico confinante**, da nord in senso orario, con strada comunale "La Cal di Treviso" (via Monsignor Farina), mm. nn. 335 e 277 del Foglio 15 di Paese, m. n. 495 del Foglio 18 di Paese, capezzagna Marani, mm. nn. 283, 281, 279 e 333 del Foglio 15 di Istrana (v.all. 5.2-Estratti di mappa).

5.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

I terreni sono privi di manufatti edilizi.

5.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

5.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO CINQUE in carico all'ESECUTATA** si è pervenuti in forza del seguente atto (v. all. 5.3 – Atto di compravendita):

- Atto di compravendita in data 01.02.1989, rep. n. 27.996 Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28.02.1989 al n. 5851 del registro generale ed al n. 4252 del registro particolare. Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato, in regime di comunione dei beni, la proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni, Comune di Istrana - Foglio 15 particelle nn. 278 (di ha 0.55.69), 63 (di ha 00.22.74), 282 (di ha 0.00.56)



per un totale di ha 0.78.99 e Comune di Paese - Foglio 18 particella n. 496 (di ha 0.04.75).

Si precisa che la particella n. 278 di ha 0.55.69 è stata frazionata, originando le attuali particelle nn. 278 di ha 0.55.36 e 334 di ha 0.00.33, oggetto di procedura esecutiva.

5.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù.

5.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

5.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreni agricoli disposti in prossimità del centro di Padernello, in Comune di Paese, e vicino all'aeroporto militare di Istrana (v. *all.doc. fot.*).

I terreni oggetto di pignoramento, avente forma trapezoidale, si distribuiscono con un andamento nord/ovest-sud/est, perpendicolarmente alla strada via Monsignor Farina (v. *all.5.2-Estratti di mappa*).

Dal punto di vista geologico detto terreno rientra nelle aree nate da "*Depositi alluvionali ...*" caratterizzate da "*ghiaie e sabbie prevalenti.*" (Carta Geologica del Veneto, 1990). Quanto alla natura pedologica, dal punto di vista agrario, il terreno è all'interno della categoria "*Pianura e slarghi vallivi*" in "*Substrati ghiaiosi con cappello superficiale di alterazione (ferretto) profondo in media meno di cm 50. Uno spessore maggiore si rinviene nel tratto Istrana-Paese*" (Cornel, 1971). Nei dintorni di Istrana e di Paese "*il ferretto*" diviene più profondo, anche oltre un metro, per la maggior quantità di sottili materiali di copertura abbandonati da stremate correnti fluvioglaciali che pigramenti si spingevano in prossimità della Bassa pianura. La decalcificazione è molto spinta ed in gran parte quasi completa. La reazione si



mantiene su esponenti di neutralità. Nel terreno naturale questa quantità di terra fine è sempre commista ad una certa quantità di ciottoli, residui dell'alterazione; per lo più nella misura del 40-60%. Il sottosuolo ghiaioso che costituisce il substrato di questi ferretti è costituito da ciottoli in forte prevalenza di natura calcareo-dolomitica. Accanto ad essi si schierano altri elementi di origine sedimentaria ed eruttiva; prevalgono gli elementi silicei e quarzosi, seguono a distanza quelli arenacei ed altri vari di origine eruttiva.

Secondo la "Carta dei suoli della Provincia di Treviso" i terreni ricadono in *"Pianura alluvionale del fiume Piave a sedimenti estremamente calcarei"* ed in particolare in *"Alta pianura antica (pleistocenica) con suoli fortemente decarbonati, con accumulo di argilla e a evidente rubefazione"* tra *"Conoidi ghiaiosi e superfici terrazzate con evidenti canali intrecciati, costituiti prevalentemente da ghiaie e sabbie"*.

Al momento del sopralluogo (21.04.2021) i terreni pignorati si presentavano incolti/tenuti a foraggera e privi di recinzioni; il lato nord costeggia la strada via Monsignor Farina, il lato sud-est è delimitato da arbusti ed un breve tratto dell'angolo nord-est è delimitato da una canaletta irrigua.

L'intera dimensione del compendio oggetto di procedura forzata ha una superficie catastale di mq 8.374.

L'accesso al terreno può avvenire liberamente dalla strada asfaltata via Monsignor Farina.

5.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

È stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti locativi, affitti o comodati registrati a nome di: esecutata, marito esecutata ed eredi.

In data 10.05.2021 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato:



“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione” (v. all.5.4-Risposta Agenzia delle Entrate).

5.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

5.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del **Comune di Paese** e del **Comune di Istrana**, in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso gli immobili del LOTTO 5, è emerso quanto segue.

5.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

COMUNE DI PAESE

Il Comune di Paese (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 22.01.2009, ratificata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 288 del 10.02.2009 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 19 in data 03.03.2009; la PRIMA VARIANTE AL PAT ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, è stata adottata con D.C.C. n°49 del 28.12.2017, successivamente riadottata con deliberazione n. 17 del 09.04.2019 non ancora approvata, attualmente in regime di salvaguardia. Successivamente con D.C.C. n. 16 del 09.04.2019 è stata approvato l'adeguamento del PAT alla legge regionale 6 giugno 2017 n. 14.

Il bene oggetto di procedura ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.0.3-Rurale di valore ambientale", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche (N.T.).



Nella Carta della Trasformabilità il bene è definito quale “Aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale”, disciplinate dall’art. 55 delle N.T..

Dalla cartografia relativa ai vincoli il bene è soggetto nella parte a nord a “Discariche/fasce di rispetto”, disciplinate dall’art. 17 delle N.T..

La Variante n. 1 al PAT conferma le destinazioni di zona sopra riportate, inoltre il bene ricade a in “Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)”, disciplinate dall’art. 58 delle N.T..

Secondo la tavola All. A del PAT - Variante di adeguamento ai sensi della DGR 668/2018 - l’area non rientra in “Ambito consolidato trasmesso alla R.V. in data 24/08/2017 prot. 358752”.

Il Comune di Paese si è dotato di **Piano degli Interventi (P.I.)** approvato con D.C.C. n. 35 del 28.10.2009 e successive varianti. Con D.C.C. n. 68 del 23.12.2015 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi e rettificato con D.C.C. n. 8 del 31.03.2016; successivamente sono state approvate alcune varianti parziali e con D.C.C. n. 15 del 09.04.2019 è stata approvata la Variante n. 9 al Secondo Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n.11. La variante n. 10, approvata con D.C.C. n. 46 del 30.09.2019, e la variante n. 11, approvata con D.C.C. n. 23 del 23.06.2020, non interessano la zona oggetto di procedura esecutiva.

Il bene oggetto della presente relazione è compreso nel Sistema ambientale **“TEa-Terreni agricoli di tutela ambientale e paesaggistica”**, disciplinati dagli artt. 87, 88, 89 e 90 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ed è interessato dal vincolo “Compatibilità geologica terreno idoneo”, disciplinato dall’art. 57 delle N.T.O. e dal “Vincolo aeroportuale”, disciplinato dagli artt. 21 e 45 delle N.T.O..

Nei Terreni Tea di interesse ambientale e paesaggistico, tutti gli interventi edilizi dovranno contenere un elaborato con i contenuti della relazione paesaggistica di cui



al D.P.C.M. 12.12.2005, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

Questi ambiti sono spazi agricoli che per la natura dei suoli, le infrastrutture produttive e la tipologia aziendale, presentano un elevato grado di produttività nell'ambito territoriale comunale. Essi coincidono con gli ambiti di invariante paesaggistico-ambientale del PAT, dove prevalente è l'attività agricola e l'edificazione risulta scarsa o strutturata in piccoli aggregati. Sono parti dove l'ecosistema delle coltivazioni viene integrato con il mantenimento ed il potenziamento della rete ecologica.

A) Residenza e strutture agricolo produttive

L'edificazione è disciplinata nell'elaborato E - Schede ambiti agricoli. Sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

B) Ambiente fisico

In questi ambiti sono ammesse nuove strade o modifiche delle sedi stradali e loro pavimentazione previo rilascio di permesso di costruire e nulla osta degli enti competenti, sulla base di progetti coerenti con le caratteristiche dell'area.

Il progetto della strada dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Qualora la nuova strada si configuri quale elemento di riduzione delle connessioni ecologiche, vanno previsti idonei sistemi per l'attraversamento della fauna terricola.

In particolare si dovrà prevedere lo smaltimento delle acque mantenendo o aumentando le sezioni dei fossi o canali, di cui è vietata la tombinatura; quest'ultima è ammessa solo per i tratti indispensabili al passaggio dei mezzi, per una larghezza massima di ml 8,00 e con diametro del tombotto adeguato alla sezione del fosso. Va



in ogni caso rispettato quanto previsto dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

Nel caso di corsi d'acqua demaniali dovrà essere richiesta autorizzazione all'ufficio competente del Genio Civile.

Il PI recepisce le indicazioni del "Piano del Verde"; il suddetto Piano disciplina, guida e coordina la costruzione della rete ecologica e del sistema del verde nelle zone agricole.

D) Sistemazioni fondiarie

Nell'ambito delle sistemazioni fondiarie la progettazione dovrà prevedere una adeguata sistemazione idraulica. L'eventuale eliminazione della vegetazione arborea esistente dovrà essere integrata con altra messa a dimora coprendo una superficie almeno pari a quella asportata, garantendo la medesima funzionalità.

Per il territorio di Paese (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Il comune di Paese è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente ed il C.D.U. nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.5.5 – Comune di PAESE, Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.*).



COMUNE DI ISTRANA

Il Comune di Istrana (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 20.12.2012, ratificata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 60 del 25.02.2013 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 29 in data 29.03.2013, divenuto efficace il 14.04.2013. Successivamente con D.C.C. n° 56 del 23.12.2019 è stata approvata la VARIANTE N. 1 AL PAT in adeguamento alla disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo L. R. 14/2017 e D.G.R. n. 668/2018.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O.2-Centro", disciplinato dall'art. 46 delle Norme Tecniche (N.T.).

Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali *"Aree di compensazione e mitigazione ambientale"*, disciplinate dall'art. 79 delle N.T..

Dalla cartografia relativa ai vincoli i beni sono soggetti a *"Aeroporti/fasce di rispetto"*, disciplinate dall'art. 24 delle N.T..

Secondo la tavola a-01 della Variante n. 1 del P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2007, i beni in oggetto non rientrano in *"Ambiti di urbanizzazione consolidata"*.

A seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., è divenuto il **Piano degli Interventi (P.I.)**, ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.; successivamente sono state approvate alcune varianti, l'ultima delle quali la Variante n. 9 è stata approvata con D.C.C. n. 43 del 15.10.2020 (variante normativa per adeguamento al REC).

I beni oggetto della presente relazione sono compresi nel Tessuto insediativo omogeneo in ambito extraurbano – zona agricola ed in particolare in **"Ambiti**



caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali”, disciplinati dagli artt. 44 e 47 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Lo spazio extraurbano comprende le parti di territorio comunale, poste oltre il limite delle aree urbanizzabili, destinato all’esercizio dell’attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche, culturali ed agli insediamenti residenziali in territorio agricolo.

In queste zone sono ammessi gli interventi edilizi in funzione della conduzione del fondo rustico, nonché il cambio delle destinazioni d'uso per:

1. abitazioni per gli addetti alla conduzione del fondo e per i propri familiari;
2. attrezzature, impianti e ricoveri per l'allevamento, di bestiame lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda;
3. strade, canali, opere di difesa idraulica, cabine elettriche, gas, acquedotti, nonché serre fisse e mobili ed impianti per acquacoltura.

L’edificabilità della zona agricola è regolamentata dall’art. 44 della L.R. n. 11/2004.

Negli ambiti:

- di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;

è, altresì, consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3 dell’articolo 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

L'edificazione di nuovi edifici residenziali, ancorché ammessa, dovrà rispettare i seguenti indici:

H = 6,50 ml



Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

Dc = 5,00 ml

Df = 10,00 ml o come previsto dall'art. 25.1

Per il territorio di Istrana (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Il comune di Istrana è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente ed il C.D.U. nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.5.6 - Comune di ISTRANA, Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.*).

5.5.3 – PRATICHE EDILIZIE

I terreni oggetto di perizia non presentano alcun tipo di edificazione.

5.5.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.5.5 - CONFORMITÀ DEI TERRENI

Le particelle risultano prive di manufatti edilizi e, pertanto, si conferma la natura di terreni non edificati.



5.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima dei beni costituenti il **LOTTO CINQUE**, alla data della presente relazione, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni urbanistiche prive di potenzialità edificatoria si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici e, quindi, della destinazione prevalentemente agricola.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;
- Valori di mercato per compravendite su beni simili.

Preso atto che i beni costituiti dai terreni:

- sono inseriti in un contesto prevalentemente non urbanizzato (zona agricola);
- non sono urbanizzati;
- non sono parte di aree identificate all'interno di lottizzazioni;
- sono coltivati a seminativo;
- sono privi di recinzioni;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Si userà quale riferimento la superficie catastale degli stessi distinguendo i valori tra le diverse parti dei terreni, al fine di giungere a un valore finale unico.

Nei Comuni di Paese, in prossimità ai beni oggetto di relazione si sono riscontrati valori per terreni agricoli analoghi pari a €/mq 8,00. Considerando i valori VAM con riferimento alla Regione Agraria 5, alla quale appartiene il Comune di Paese (TV) e alla



Regione Agraria 4, alla quale appartiene il Comune di Istrana (TV), parte dei terreni sono riconosciuti a un prezzo unitario pari a €/mq 8,00 (seminativi).

Valutando la condizione esistente dei terreni, data la presenza di una disciplina urbanistica di tipo vincolativo che vede la definizione di ambiti agricoli soggetti a particolari tutele, si ritiene opportuno indicare un valore coerente con quanto previsto dalle tabelle V.A.M. per la Regione Agraria 5 (Paese) e per la Regione Agraria 4 (Istrana), consapevole che l'immissione di tale compendio nel mercato presuppone un'appetibilità per un segmento sostanzialmente limitato.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

– UNITA' IMMOBILIARI:

Comune di Paese – Regione Agraria 5

Comune di Paese - Catasto Terreni Foglio 18:

- **particella n. 496 porz. AA** di mq 400 – semin.; **porz. AB** di mq 75 - sem. irr. arb.

Comune di Istrana – Regione Agraria 4

Comune di Istrana – Foglio 15:

- **particella n. 63** semin. Arbor. di mq 2.274;
- **particella n. 278 porz. AA** di mq 5.200 – semin.; **porz. AB** di mq 336 – semin. arbor.;
- **particella n. 282** di mq 56 – prato;
- **particella n. 334** di mq 33 – semin. arbor.;

Superficie catastale complessiva pari a Ha 0.83.74.

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A)	Particella n.	mq	VAM €/mq	€
Paese				



Seminativo	496	400	8,00	3.200,00
Sem.irr.arborato	496	75	6,5	487,00
Istrana				
Seminativo	63	2.274	8,00	18.192,00
Seminativo	278	5.200	8,00	41.600,00
Seminativo arborato	278	336	8,00	
Prato	282	56	6,50	2.688,00
Seminativo arborato	334	33	8,00	264,00
	TOTALI	8.374		66.795,50

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A	<u>Terreni agricoli – Beni in Comune di Paese e Istrana</u>		
1	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	66.795,50
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) -5%	€	3.339,78
3	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	63.455,73
4	Deprezzamento per modalità vendita (3x5%) -5%	€	3.172,79
5	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	60.282,94
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5x20%)-20%	€	12.056,59
7	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	48.226,35
8	Arrotondamento	€	-226,35
9	TOTALE	€	48.000,00
	VALORE FINALE DI STIMA	€	48.000,00

Nella sua totalità per il bene oggetto di pignoramento appartenente al **LOTTO CINQUE**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita** pari a € 48.000,00 (Euro



quarantaottomila/00).

5.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO CINQUE

Allegato 5.1 – Visure Catasto Terreni

Allegato 5.2 – Estratti di mappa

Allegato 5.3 – Copia atto compravendita

Allegato 5.4 – Risposta Agenzia delle Entrate

Allegato 5.5 – Comune di PAESE, Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.

Allegato 5.6 – Comune di ISTRANA, Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO CINQUE



LOTTO SEI – COMUNE DI PAESE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'esecutata è piena proprietaria per l'intero dell'unità immobiliare pignorata del LOTTO 6 e oggetto della presente relazione.

Trattasi di **terreno agricolo sito in Comune di Paese.**

6.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

6.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Paese** – Foglio 20 (*v.all.6.1-Visura Catasto Terreni*)

- **particella n. 437** – Seminativo, Cl. 3, Sup. ha 1.00.00, R.D. € 59,39, R.A. € 38,73.

PRECISAZIONI CATASTALI

La particella n. 437 di ha 1.00.00 deriva dalla fusione dell'originaria particella n. 437 di ha 0.99.61 con la particella n. 458 di ha 0.00.39.

Il terreno risulta privo di costruzioni sovraerette.

6.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni il bene è intestato a (*v. all.6.1-Visura Catasto Terreni*):

- **Esecutata** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;**
- **Marito esecutata** (*de cuius*) **proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.**

6.1.3 – CONFINI

Presso il Catasto Terreni, l'immobile identificato catastalmente come sopra **confina**, da nord-ovest in senso orario, con strada comunale "Calle Morgana" e con mm. nn. 887, 611, 324, 323, 322 e 84 (*v.all. 6.2-Estratto di mappa*).

6.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE



Il terreno è privo di manufatti edilizi.

6.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

6.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità dell'immobile del presente **LOTTO SEI in carico all'ESECUTATA** si è pervenuti in forza del seguente atto (*v. all. 6.3 – Atto di compravendita*):

- **Atto di compravendita in data 11.08.1978**, rep. n. 47640 Notaio Vincenzo Imparato in Asolo coadiutore del Notaio Gustavo Franco in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 31.08.1978 al n. 17438 del registro generale ed al n. 14946 del registro particolare.

Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato, in comunione legale, la **proprietà** del bene identificato al Catasto Terreni, **Comune di Paese, Sezione C - Foglio VIII° particella n. 437 (di ha 1.00.00)**.

6.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù.

6.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

6.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreno agricolo disposto in prossimità della località San Gottardo, del Comune di Paese (*v. all.-doc. fot.*).

Il terreno oggetto di pignoramento, avente forma rettangolare, si distribuisce con un andamento nord-ovest/sud-est, diagonalmente alla strada via Cal Morgana (*v.*



all.6.2-Estratto di mappa).

Dal punto di vista geologico detto terreno rientra nelle aree nate da *“Depositi alluvionali ...”* caratterizzate da *“ghiaie e sabbie prevalenti.”* (Carta Geologica del Veneto, 1990). Quanto alla natura pedologica, dal punto di vista agrario, il terreno è all'interno della categoria *“Pianura e slarghi vallivi”* in *“Substrati ghiaiosi con cappello superficiale di alterazione (ferretto) profondo in media meno di cm 50. Uno spessore maggiore si rinviene nel tratto Istrana-Paese”* (Comel, 1971). Nei dintorni di Istrana e di Paese *“il ferretto”* diviene più profondo, anche oltre un metro, per la maggior quantità di sottili materiali di copertura abbandonati da stremate correnti fluvioglaciali che pigramenti si spingevano in prossimità della Bassa pianura.

Il contenuto in carbonati è molto scarso. La decalcificazione è molto spinta ed in gran parte quasi completa. La reazione si mantiene su esponenti di neutralità. Nel terreno naturale questa quantità di terra fine è sempre commista ad una certa quantità di ciottoli, residui dell'alterazione; per lo più nella misura del 40-60%. Il sottosuolo ghiaioso che costituisce il substrato di questi ferretti è costituito da ciottoli in forte prevalenza di natura calcareo-dolomitica. Accanto ad essi si schierano altri elementi di origine sedimentaria ed eruttiva; prevalgono gli elementi silicei e quarzosi, seguono a distanza quelli arenacei ed altri vari di origine eruttiva.

Secondo la *“Carta dei suoli della Provincia di Treviso”* i terreni ricadono in *“Pianura alluvionale del fiume Piave a sedimenti estremamente calcarei”* ed in particolare in *“Alta pianura antica (pleistocenica) con suoli fortemente decarbonati, con accumulo di argilla e a evidente rubefazione”* tra *“Conoidi ghiaiosi e superfici terrazzate con evidenti canali intrecciati, costituiti prevalentemente da ghiaie e sabbie”*.

Al momento del sopralluogo (21.04.2021) il terreno pignorato si presentava coltivato a seminativo e privo di recinzioni; il lato nord-ovest costeggia la strada via Cal



Morgana ed è delimitato da una doppia canaletta in cemento e da arbusti. Inoltre, è presente un palo in calcestruzzo della linea elettrica.

Il bene oggetto di procedura forzata ha una superficie catastale di mq 10.000.

L'accesso al terreno può avvenire liberamente dalla strada asfaltata via Cal Morgana attraverso un passaggio di accesso indipendente per i macchinari atti alla coltivazione.

6.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

È stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti locativi, affitti o comodati registrati a nome di: esecutata, marito esecutata ed eredi.

In data 10.05.2021 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato:

“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione” (v. all.6.4-Risposta Agenzia delle Entrate).

6.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 6, è emerso quanto di seguito riportato.

6.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Paese (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 22.01.2009, ratificata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 288 del 10.02.2009 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto



(B.U.R.) n. 19 in data 03.03.2009; la PRIMA VARIANTE AL PAT ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, è stata adottata con D.C.C. n°49 del 28.12.2017, successivamente riadottata con deliberazione n. 17 del 09.04.2019 non ancora approvata, attualmente in regime di salvaguardia. Successivamente con D.C.C. n. 16 del 09.04.2019 è stata approvato l'adeguamento del PAT alla legge regionale 6 giugno 2017 n. 14.

Il bene oggetto di procedura ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O.11-Produttivo Padernello sud", disciplinato dall'art. 38 delle Norme Tecniche (N.T.).

Nella Carta della Trasformabilità il bene è definito quale "Aree rurali a forte frammentazione residenziale", disciplinate dall'art. 56 delle N.T.; inoltre è interessato nella maggior parte da "Corridoi ecologici principali" e a nord-ovest da "Corridoi ecologici secondari", disciplinati dall'art. 58 delle N.T.

Dalla cartografia relativa ai vincoli il bene ricade in "Discariche/fasce di rispetto", disciplinate dall'art. 17 delle N.T..

La Variante n. 1 al PAT conferma le destinazioni di zona sopra riportate, inoltre il bene ricade parzialmente in "Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)", disciplinate dall'art. 58 delle N.T..

Secondo la tavola All. A del PAT - Variante di adeguamento ai sensi della DGR 668/2018 - l'area non rientra in "Ambito consolidato trasmesso alla R.V. in data 24/08/2017 prot. 358752".

Il Comune di Paese si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 35 del 28.10.2009 e successive varianti. Con D.C.C. n. 68 del 23.12.2015 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi e rettificato con D.C.C. n. 8 del 31.03.2016; successivamente sono state approvate alcune varianti parziali e con



D.C.C. n. 15 del 09.04.2019 è stata approvata la Variante n. 9 al Secondo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n.11. La variante n. 10, approvata con D.C.C. n. 46 del 30.09.2019, e la variante n. 11, approvata con D.C.C. n. 23 del 23.06.2020, non interessano la zona oggetto di procedura esecutiva.

Il bene oggetto della presente relazione è compreso nel Sistema ambientale **“TEb-Terreni agricoli di tutela ambientale e paesaggistica”**, disciplinati dagli artt. 87, 88, 89 e 91 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ed è interessato dal vincolo *“Compatibilità geologica terreno idoneo”*, disciplinato dall'art. 57 delle N.T.O. e dal *“Vincolo aeroportuale”*, disciplinato dagli artt. 21 e 45 delle N.T.O.; inoltre a nord-ovest è interessato da *“Vincolo di rispetto stradale”*, disciplinato dall'art. 43 delle N.T.O..

I Terreni Teb riguardano spazi agricoli che comprendono parti interessate da una consistente presenza di edificazione residenziale spesso extra agricola. Si configurano anche quale prolungamento di frange urbane, di preferenza poste lungo gli assi viari, a volte concentrando e addensando l'edificazione in nuclei di una certa consistenza.

A) Residenza e strutture agricolo produttive

L'edificazione è disciplinata nell'elaborato E - Schede ambiti agricoli.

Sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo il disposto dell'articolo 44 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni; non sono consentiti nuovi allevamenti zootecnici intensivi o il loro ampliamento, qualora non specificatamente individuati nell'elaborato E - Schede ambiti agricoli.

Sono altresì ammessi gli ampliamenti degli allevamenti esistenti, nel rispetto delle distanze previste dalle norme, fino al raggiungimento del carico massimo



previsto per la 1a classe dalla DGR 856/2012.

B) Attività produttive

Non sono consentite le attività estrattive.

C) Sistemazioni fondiarie

Nell'ambito delle sistemazioni fondiarie la progettazione dovrà prevedere una adeguata sistemazione idraulica. L'eventuale eliminazione della vegetazione arborea esistente dovrà essere integrata con altra messa a dimora coprendo una superficie almeno pari a quella asportata, garantendo la medesima funzionalità.

Per il territorio di Paese (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Il comune di Paese è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente ed il C.D.U. nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.6.5 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.*).

6.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Il terreno oggetto di perizia non presenta alcun tipo di edificazione.

6.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

6.5.4 - CONFORMITÀ DEI TERRENI



La particella risulta priva di manufatti edilizi e, pertanto, si conferma la natura di terreno non edificato.

6.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima dei beni costituenti il **LOTTO SEI**, alla data della presente relazione, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni urbanistiche prive di potenzialità edificatoria si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici e, quindi, della destinazione prevalentemente agricola.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;
- Valori di mercato per compravendite su beni simili.

Preso atto che i beni costituiti dai terreni:

- sono inseriti in un contesto prevalentemente non urbanizzato (zona agricola);
- non sono urbanizzati;
- non sono parte di aree identificate all'interno di lottizzazioni;
- sono coltivati a seminativo;
- sono privi di recinzioni;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Si userà quale riferimento la superficie catastale degli stessi distinguendo i valori tra le diverse parti dei terreni, al fine di giungere a un valore finale unico.



Nel Comune di Paese (TV), in prossimità ai beni oggetto di relazione si sono riscontrati valori per terreni agricoli analoghi pari a €/mq 8,00. Considerando i valori VAM con riferimento alla Regione Agraria 5, alla quale appartiene il Comune di Paese (TV), parte dei terreni sono riconosciuti a un prezzo unitario pari a €/mq 8,00 (seminativi).

Valutando la condizione esistente dei terreni, data la presenza di una disciplina urbanistica di tipo vincolativo che vede la definizione di ambiti agricoli soggetti a particolari tutele, si ritiene opportuno indicare un valore unitario per i seminativi pari a €/mq 8,00 consapevole che l'immissione di tale compendio nel mercato presuppone un'appetibilità per un segmento sostanzialmente limitato.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

– UNITA' IMMOBILIARI:

Comune di Paese – Regione Agraria 5

Comune di Paese - Catasto Terreni Foglio 20:

- **particella n. 437** di mq 10.000 – seminativo

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A)	Particella n.	mq	VAM €/mq	€
Seminativo	437	10.000	8,00	80.000,00

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A	<u>Terreni agricoli – Beni in Comune di Paese</u>		
1	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	80.000,00=
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) -5%	€	4.000,00
3	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	76.000,00
4	Deprezzamento per modalità vendita (3x5%) -5%	€	3.800,00



5	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	72.200,00
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5x20%)-20%	€	14.440,00
7	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	57.760,00
8	Arrotondamento	€	240,00
9	TOTALE	€	58.000,00
	VALORE FINALE DI STIMA	€	58.000,00

Nella sua totalità per il bene oggetto di pignoramento appartenente al LOTTO SEI, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 58.000,00 (Euro cinquantaottomila/00).**

6.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO SEI

Allegato 6.1 – Visura Catasto Terreni

Allegato 6.2 – Estratto di mappa

Allegato 6.3 – Copia atto di compravendita

Allegato 6.4 – Risposta Agenzia delle Entrate

Allegato 6.5 – Estratto P.AT.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO SEI



LOTTO SETTE – COMUNE DI PAESE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'esecutata è piena proprietaria per l'intero di tutte le unità immobiliari pignorate del **LOTTO 7** e oggetto della presente relazione.

Trattasi di **terreni agricoli siti in Comune di Paese.**

7.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

7.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Paese** – Foglio 11 (*v.all.7.1-Visure Catasto Terreni*)

- **particella n. 308** – Seminato, Cl. 4, Sup. ha 0.04.40, R.D. € 1,82, R.A. € 1,48;

Comune di **Paese** – Foglio 15

- **particella n. 3** – Seminato, Cl. 3, Sup. ha 1.26.50, R.D. € 75,13, R.A. € 49,00;
per complessivi ha 1.30.90.

I terreni risultano privi di costruzioni sovraerette.

7.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni i beni sono intestati a (*v. all.7.1-Visure Catasto Terreni*):

- **Esecutata** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.**
- **Marito esecutata** (*de cuius*) **proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.**

7.1.3 – CONFINI

Presso il Catasto Terreni, l'intero compendio immobiliare costituito dalle particelle identificate catastalmente come sopra **forma un corpo unico confinante**, da nord-est in senso orario, con mm. nn. 50 e 247 del Foglio 11 e mm. nn. 252 e 91 del Foglio 15 (*v.all. 7.2-Estratto di mappa*).



7.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

I terreni sono privi di manufatti edilizi.

7.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

7.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità dell'immobile del presente **LOTTO SETTE in carico all'ESECUTATA** si è pervenuti in forza del seguente atto (v. *all. 7.3 – Atto di compravendita*):

- Atto di compravendita in data 05.05.1982, rep. n. 8571 Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 02.06.1982 al n. 12380 del registro generale ed al n. 10415 del registro particolare.

Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato, in comunione legale, la **proprietà** dei beni identificati al Catasto Terreni, **Comune di Paese**, Sezione C - Foglio VI° particella n. 182 (di ha 0.67.10), **Sezione C - Foglio III° particella n. 3** (di ha 01.26.50) e **Sezione B - Foglio IV° particella n 308** (di ha 0.04.40).

7.2.2 – SERVITU'

È presente la seguente servitù:

- da Atto di compravendita in data 05.05.1982, rep. n. 8571 Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 02.06.1982 al n. 12380 del registro generale ed al n. 10415 del registro particolare, *"Precisano le parti che ... l'immobile all'art. 1 lettera b) è sito in posizione interna e gravato da servitù di elettrodotto per tutta la sua diagonale"*.



7.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

7.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreni agricoli, disposti tra la frazione di Padernello e quella di Porcellengo, del Comune di Paese (v. *all.-doc. fot.*).

I terreni oggetto di pignoramento, aventi forma rettangolare, si distribuiscono con un andamento nord/ovest-sud/est (v. *all.7.2-Estratto di mappa*).

Dal punto di vista geologico detto terreno rientra nelle aree nate da *“Depositi alluvionali ...”* caratterizzate da *“ghiaie e sabbie prevalenti.”* (Carta Geologica del Veneto, 1990). Quanto alla natura pedologica, dal punto di vista agrario, il terreno è all'interno della categoria *“Pianura e slarghi vallivi”* in *“Substrati ghiaiosi con cappello superficiale di alterazione (ferretto) profondo in media meno di cm 50. Uno spessore maggiore si rinviene nel tratto Istrana-Paese”* (Comel, 1971).

Nei dintorni di Istrana e di Paese *“il ferretto”* diviene più profondo, anche oltre un metro, per la maggior quantità di sottili materiali di copertura abbandonati da stremate correnti fluvioglaciali che pigramenti si spingevano in prossimità della Bassa pianura.

Il contenuto in carbonati è molto scarso. La decalcificazione è molto spinta ed in gran parte quasi completa.

La reazione si mantiene su esponenti di neutralità. Nel terreno naturale questa quantità di terra fine è sempre commista ad una certa quantità di ciottoli, residui dell'alterazione; per lo più nella misura del 40-60%. Il sottosuolo ghiaioso che costituisce il substrato di questi ferretti è costituito da ciottoli in forte prevalenza di natura calcareo-dolomitica. Accanto ad essi si schierano altri elementi di origine



sedimentaria ed eruttiva; prevalgono gli elementi silicei e quarzosi, seguono a distanza quelli arenacei ed altri vari di origine eruttiva.

Secondo la “Carta dei suoli della Provincia di Treviso” i terreni ricadono in *“Pianura alluvionale del fiume Piave a sedimenti estremamente calcarei”* ed in particolare in *“Alta pianura antica (pleistocenica) con suoli fortemente decarbonati, con accumulo di argilla e a evidente rubefazione”* tra *“Conoidi ghiaiosi e superfici terrazzate con evidenti canali intrecciati, costituiti prevalentemente da ghiaie e sabbie”*.

Al momento del sopralluogo (21.04.2021) i terreni pignorati si presentavano coltivati a seminativo e privi di recinzioni; il lato nord-est e parte del lato sud-est sono delimitati da una canaletta irrigua mentre la restante parte del lato sud-est ed il lato sud-ovest sono delimitate da arbusti. I terreni sono attraversati dalla linea elettrica dell’alta tensione; inoltre, sul mappale n. 3 è presente un traliccio metallico.

L’intera dimensione del compendio oggetto di procedura forzata ha una superficie catastale di mq 13.090.

L’accesso al terreno può avvenire dalla strada campestre quale servitù posta a nord-ovest, a partire dalla via pubblica qual è via Gasperini.

7.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

È stata inoltrata richiesta all’Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti locativi, affitti o comodati registrati a nome di: esecutata, marito esecutata ed eredi.

In data 10.05.2021 l’Agenzia delle Entrate ha comunicato:

“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione” (v. all. 7.4-Risposta Agenzia delle Entrate).



7.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

7.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 7, è emerso quanto di seguito riportato.

7.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Paese (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 22.01.2009, ratificata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 288 del 10.02.2009 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 19 in data 03.03.2009; la PRIMA VARIANTE AL PAT ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, è stata adottata con D.C.C. n°49 del 28.12.2017, successivamente riadottata con deliberazione n. 17 del 09.04.2019 non ancora approvata, attualmente in regime di salvaguardia.

Successivamente con D.C.C. n. 16 del 09.04.2019 è stata approvato l'adeguamento del PAT alla legge regionale 6 giugno 2017 n. 14.

I beni del **LOTTO 7** oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O. 3-Rurale di valore ambientale", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche (N.T.).

Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali "Aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale", disciplinate dall'art. 55 delle N.T..

Dalla cartografia relativa ai vincoli il bene è soggetto nella parte centrale a "Elettrodotti/fasce di rispetto", disciplinate dall'art. 13 delle N.T. e ricade in



“discaricheCave/fasce di rispetto”, disciplinate dall’art. 17 delle N.T., classificazione non riportata nel CDU.

La Variante n. 1 al PAT conferma le destinazioni di zona sopra riportate.

Secondo la tavola All. A del PAT - Variante di adeguamento ai sensi della DGR 668/2018 - l’area non rientra in *“Ambito consolidato trasmesso alla R.V. in data 24/08/2017 prot. 358752”*.

Il Comune di Paese si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 35 del 28.10.2009 e successive varianti. Con D.C.C. n. 68 del 23.12.2015 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi e rettificato con D.C.C. n. 8 del 31.03.2016; successivamente sono state approvate alcune varianti parziali e con D.C.C. n. 15 del 09.04.2019 è stata approvata la Variante n. 9 al Secondo Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n.11. La variante n. 10, approvata con D.C.C. n. 46 del 30.09.2019, e la variante n. 11, approvata con D.C.C. n. 23 del 23.06.2020, non interessano la zona oggetto di procedura esecutiva.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi nel Sistema ambientale **“TEa-Terreni agricoli di tutela ambientale e paesaggistica”**, disciplinati dagli artt. 87, 88, 89 e 90 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) e sono interessati dal vincolo *“Compatibilità geologica terreno idoneo”*, disciplinato dall’art. 57 delle N.T.O. e dal *“Vincolo aeroportuale”*, disciplinato dagli artt. 21 e 45 delle N.T.O. e sono attraversati da *“Vincolo rispetto reti tecnologiche(elettrodotta)”*, disciplinato dall’art. 46 delle N.T.O..

Nei Terreni Tea di interesse ambientale e paesaggistico, tutti gli interventi edilizi dovranno contenere un elaborato con i contenuti della relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.



Questi ambiti sono spazi agricoli che per la natura dei suoli, le infrastrutture produttive e la tipologia aziendale, presentano un elevato grado di produttività nell'ambito territoriale comunale. Essi coincidono con gli ambiti di invariante paesaggistico-ambientale del PAT, dove prevalente è l'attività agricola e l'edificazione risulta scarsa o strutturata in piccoli aggregati. Sono parti dove l'ecosistema delle coltivazioni viene integrato con il mantenimento ed il potenziamento della rete ecologica.

A) Residenza e strutture agricolo produttive

L'edificazione è disciplinata nell'elaborato E - Schede ambiti agricoli. Sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

B) Ambiente fisico

In questi ambiti sono ammesse nuove strade o modifiche delle sedi stradali e loro pavimentazione previo rilascio di permesso di costruire e nulla osta degli enti competenti, sulla base di progetti coerenti con le caratteristiche dell'area.

Il progetto della strada dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Qualora la nuova strada si configuri quale elemento di riduzione delle connessioni ecologiche, vanno previsti idonei sistemi per l'attraversamento della fauna terricola.

In particolare, si dovrà prevedere lo smaltimento delle acque mantenendo o aumentando le sezioni dei fossi o canali, di cui è vietata la tombinatura; quest'ultima è ammessa solo per i tratti indispensabili al passaggio dei mezzi, per una larghezza massima di ml 8,00 e con diametro del tombotto adeguato alla sezione del fosso. Va in ogni caso rispettato quanto previsto dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.



Nel caso di corsi d'acqua demaniali dovrà essere richiesta autorizzazione all'ufficio competente del Genio Civile.

Il PI recepisce le indicazioni del “Piano del Verde”; il suddetto Piano disciplina, guida e coordina la costruzione della rete ecologica e del sistema del verde nelle zone agricole.

D) Sistemazioni fondiarie

Nell'ambito delle sistemazioni fondiarie la progettazione dovrà prevedere una adeguata sistemazione idraulica. L'eventuale eliminazione della vegetazione arborea esistente dovrà essere integrata con altra messa a dimora coprendo una superficie almeno pari a quella asportata, garantendo la medesima funzionalità.

Per il territorio di Paese (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Il comune di Paese è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente ed il C.D.U. nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.7.5 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.*).

7.5.3 – PRATICHE EDILIZIE

I terreni oggetto di perizia non presentano alcun tipo di edificazione.

7.5.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI



Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

7.5.5 - CONFORMITÀ DEI TERRENI

Le particelle risultano prive di manufatti edilizi e, pertanto, si conferma la natura di terreni non edificati.

7.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima dei beni costituenti il **LOTTO SETTE**, alla data della presente relazione, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni urbanistiche prive di potenzialità edificatoria si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici e, quindi, della destinazione prevalentemente agricola.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;
- Valori di mercato per compravendite su beni simili.

Preso atto che i beni costituiti dai terreni:

- sono inseriti in un contesto prevalentemente non urbanizzato (zona agricola);
- non sono urbanizzati;
- non sono parte di aree identificate all'interno di lottizzazioni;
- sono coltivati a seminativo;
- sono privi di recinzioni;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**



Si userà quale riferimento la superficie catastale degli stessi distinguendo i valori tra le diverse parti dei terreni, al fine di giungere a un valore finale unico.

Nel Comune di Paese (TV), in prossimità ai beni oggetto di relazione si sono riscontrati valori per terreni agricoli analoghi pari a €/mq 8,00. Considerando i valori VAM con riferimento alla Regione Agraria 5, alla quale appartiene il Comune di Paese (TV), parte dei terreni sono riconosciuti a un prezzo unitario pari a €/mq 8,00 (seminativi).

Valutando la condizione esistente dei terreni, data la presenza di una disciplina urbanistica di tipo vincolativo che vede la definizione di ambiti agricoli soggetti a particolari tutele, si ritiene opportuno indicare un valore unitario per i seminativi pari a €/mq 8,00 consapevole che l'immissione di tale compendio nel mercato presuppone un'appetibilità per un segmento sostanzialmente limitato.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

– UNITA' IMMOBILIARI:

Comune di Paese – Regione Agraria 5

Comune di Paese - Catasto Terreni Foglio 11:

- **particella n. 308** di mq 440 – seminativo

Comune di Paese - Catasto Terreni Foglio 15:

- **particella n. 3** di mq 12.650 – seminativo

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A)	Particella n.	mq	VAM €/mq	€
Seminativo	308	440	8,00	3.520,00
Seminativo	3	12.650	8,00	101.200,00
	TOTALI	13.090		104.720,00

Superficie catastale complessiva pari a Ha 1.30.90.



STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A	Terreni agricoli – Beni in Comune di Paese		
1	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	104.720,00=
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) -5%	€	5.236,00
3	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	99.484,00
4	Deprezzamento per modalità vendita (3x5%) -5%	€	4.974,20
5	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	94.509,80
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5x20%)-20%	€	18.901,96
7	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	75.607,84
8	Arrotondamento	€	392,16
9	TOTALE	€	76.000,00
	VALORE FINALE DI STIMA	€	76.000,00

Nella sua totalità per il bene oggetto di pignoramento appartenente al LOTTO SETTE, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 76.000,00 (Euro settantaseimila/00).**

7.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO SETTE

Allegato 7.1 – Visure Catasto Terreni

Allegato 7.2 – Estratto di mappa

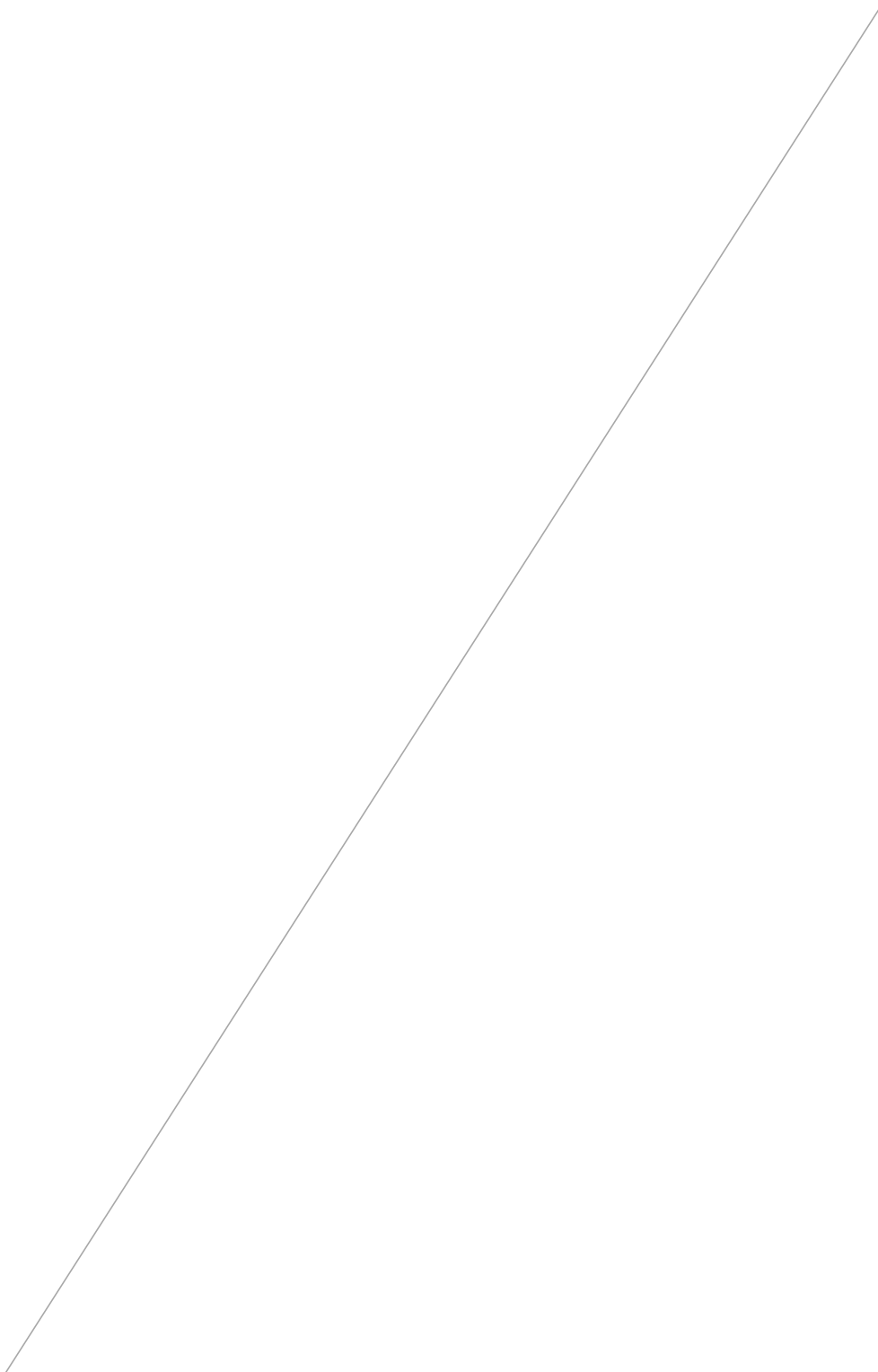
Allegato 7.3 – Copia atto compravendita

Allegato 7.4 – Risposta Agenzia delle Entrate

Allegato 7.5 – Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.



Allegato – Documentazione fotografica LOTTO SETTE



LOTTO OTTO – COMUNE DI ISTRANA

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'esecutata è piena proprietaria per l'intero delle unità immobiliari pignorate del **LOTTO 8** e oggetto della presente relazione.

Trattasi di **terreni agricoli siti in Comune di Istrana**.

8.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

8.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Istrana** – Foglio 6 (*v.all.8.1-Visure Catasto Terreni*)

- **particella n. 420** – Semin. arbor., Cl. 1, Sup. ha 0.36.54, R.D. € 37,74, R.A. € 22,65;
 - **particella n. 421** – Semin. arbor., Cl. 1, Sup. ha 0.00.46, R.D. € 0,48, R.A. € 0,29;
- per complessivi ha 0.37.00.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Le particelle nn. 420 e 421 derivano dal frazionamento dell'originario mappale n. **75 di ha 0.37.00 oggetto di pignoramento**.

I terreni risultano privi di costruzioni sovraerette.

8.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni i beni sono intestati a (*v. all.8.1-Visure Catasto Terreni*):

Mappale n. 420:

- **Esecutata** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **comproprietario**;
- **Marito esecutata** (de cuius) **comproprietario**.

Mappale n. 421:

- **Comune di Istrana** per la **quota di 1/1 della proprietà**.

8.1.3 – CONFINI



Presso il Catasto Terreni, l'intero compendio immobiliare costituito dalle particelle identificate catastalmente come sopra **forma un corpo unico confinante**, da nord-est in senso orario, con mm. nn. 212, 422, 79, 111, 78, 413, 226 e 427 (*v.all. 8.2-Estratto di mappa*).

8.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

I terreni sono privi di manufatti edilizi.

8.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

8.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO OTTO in carico all'ESECUTATA** si è pervenuti in forza del seguente atto (*v. all. 8.3 – Atto di compravendita*):

- **Atto di compravendita in data 01.07.1981**, rep. n. 6254 Notaio Francesco Giopato in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30.07.1981 al n. 19101 del registro generale ed al n. 15748 del registro particolare.

Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato la proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni, **Comune di Istrana, Foglio VI° (ex Sezione A - Foglio VI°) particella n. 75/A di ha 0.37.00.**

Si precisa che successivamente la particella n. 75 è stata frazionata originando la particella n. 420 di ha 0.36.54 e la particella 421 di ha 0.00.46.

Inoltre, la particella n. 421 è stata ceduta con atto amministrativo di esproprio rep. n. 7136 del 25.07.2011 da parte del Comune di Istrana, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 15.09.2011 al n. 31445 del



registro generale ed al n. 20198 del registro particolare.

8.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù.

8.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

8.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si premette che la particella 421 è stata ceduta al Comune di Istrana.

Per quanto riguarda la particella 420, trattasi di terreno agricolo, disposto a ridosso del centro della frazione Pezzan, del Comune di Istrana (v. *all.-doc. fot.*).

Il terreno oggetto di pignoramento, avente forma rettangolare, si distribuisce con un andamento nord/est-sud/ovest, perpendicolarmente alla strada via G. Toniolo (v. *all.8.2-Estratto di mappa*).

Dal punto di vista geologico detto terreno rientra nelle aree nate da *“Depositi alluvionali ...”* caratterizzate da *“ghiaie e sabbie prevalenti.”* (Carta Geologica del Veneto, 1990). Quanto alla natura pedologica, dal punto di vista agrario, il terreno è all'interno della categoria *“Pianura e slarghi vallivi”* in *“Substrati ghiaiosi con cappello superficiale di alterazione (ferretto) profondo in media meno di cm 50. Uno spessore maggiore si rinviene nel tratto Istrana-Paese”* (Comel, 1971). Nei dintorni di Istrana e di Paese *“il ferretto”* diviene più profondo, anche oltre un metro, per la maggior quantità di sottili materiali di copertura abbandonati da stremate correnti fluvioglaciali che pigramenti si spingevano in prossimità della Bassa pianura.

Il contenuto in carbonati è molto scarso. La decalcificazione è molto spinta ed in gran parte quasi completa. La reazione si mantiene su esponenti di neutralità. Nel terreno naturale questa quantità di terra fine è sempre commista ad una certa quantità di



ciottoli, residui dell'alterazione; per lo più nella misura del 40-60%. Il sottosuolo ghiaioso che costituisce il substrato di questi ferretti è costituito da ciottoli in forte prevalenza di natura calcareo-dolomitica. Accanto ad essi si schierano altri elementi di origine sedimentaria ed eruttiva; prevalgono gli elementi silicei e quarzosi, seguono a distanza quelli arenacei ed altri vari di origine eruttiva.

Secondo la "Carta dei suoli della Provincia di Treviso" i terreni ricadono in *"Pianura alluvionale del fiume Piave a sedimenti estremamente calcarei"* ed in particolare in *"Alta pianura antica (pleistocenica) con suoli fortemente decarbonati, con accumulo di argilla e a evidente rubefazione"* tra *"Conoidi ghiaiosi e superfici terrazzate con evidenti canali intrecciati, costituiti prevalentemente da ghiaie e sabbie"*.

Al momento del sopralluogo (21.04.2021) i terreni pignorati si presentavano coltivati a foraggio e recintati solo su due lati: il lato nord-est con recinzione di altra proprietà realizzata in rete plastificata e paletti di alluminio ed il lato nord-est parzialmente con staccionata in legno; il lato nord-est costeggia la strada via G. Toniolo ed è parzialmente occupato da una canaletta in cemento che continua lungo il lato nord-ovest; inoltre, lungo il lato sud-ovest sono presenti ceppi/arbusti.

L'intera dimensione del compendio oggetto di procedura forzata ha una superficie catastale di mq 3.654, al netto di mq 46 oggetto di cessione al Comune di Istrana.

L'accesso al terreno può avvenire liberamente dalla strada asfaltata via G. Toniolo attraverso un passaggio di accesso indipendente per i macchinari atti alla coltivazione.

8.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

È stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti locativi, affitti o comodati registrati a nome di: esecutata, marito esecutata ed eredi.



In data 10.05.2021 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato:

“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione” (v. all.8.4-Risposta Agenzia delle Entrate).

8.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

8.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana e dai rilievi eseguiti presso gli immobili del LOTTO 8 oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

8.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Istrana (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 20.12.2012, ratificata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 60 del 25.02.2013 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 29 in data 29.03.2013, divenuto efficace il 14.04.2013. Successivamente con D.C.C. n° 56 del 23.12.2019 è stata approvata la VARIANTE N. 1 AL PAT in adeguamento alla disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo L. R. 14/2017 e D.G.R. n. 668/2018.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo “A.T.O.1-Nord”, disciplinato dall'art. 46 delle Norme Tecniche (N.T.).

Nella Carta della Trasformabilità i beni sono in parte definiti quali *“Aree di compensazione e mitigazione ambientale”*, disciplinate dall'art. 79 delle N.T..



Dalla cartografia relativa ai vincoli i beni sono soggetti a *“Aeroporti/fasce di rispetto”*, disciplinate dall’art. 24 delle N.T. ed a *“Idrografia/fasce di rispetto”*, disciplinate dall’art. 34 delle N.T..

Secondo la tavola a-01 della Variante n. 1 del P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2007, i beni in oggetto non rientrano in *“Ambiti di urbanizzazione consolidata”*. A seguito dell’approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., è divenuto il **Piano degli Interventi (P.I.)**, ai sensi dell’art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.; successivamente sono state approvate alcune varianti, l’ultima delle quali la Variante n. 9 è stata approvata con D.C.C. n. 43 del 15.10.2020.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi nel Tessuto insediativo omogeneo in ambito extraurbano – zona agricola ed in particolare in **“Ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali”**, disciplinati dagli artt. 44 e 47 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.); inoltre sono in parte interessati da *“Fasce di rispetto stradale”*.

Lo spazio extraurbano comprende le parti di territorio comunale, poste oltre il limite delle aree urbanizzabili, destinato all’esercizio dell’attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche, culturali ed agli insediamenti residenziali in territorio agricolo.

In queste zone sono ammessi gli interventi edilizi in funzione della conduzione del fondo rustico, nonché il cambio delle destinazioni d'uso per:

1. abitazioni per gli addetti alla conduzione del fondo e per i propri familiari;
2. attrezzature, impianti e ricoveri per l'allevamento, di bestiame lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda;



3. strade, canali, opere di difesa idraulica, cabine elettriche, gas, acquedotti, nonché serre fisse e mobili ed impianti per acquacoltura.

L'edificabilità della zona agricola è regolamentata dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

Negli ambiti:

- di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;

è, altresì, consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'articolo 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

L'edificazione di nuovi edifici residenziali, ancorché ammessa, dovrà rispettare i seguenti indici:

H = 6,50 ml

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

Dc = 5,00 ml

Df = 10,00 ml o come previsto dall'art. 25.1

Per il territorio di Istrana (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---



Il comune di Istrana è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente ed il C.D.U. nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.8.5 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.*).

8.5.3 – PRATICHE EDILIZIE

I terreni oggetto di perizia non presentano alcun tipo di edificazione.

8.5.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

8.5.5 - CONFORMITÀ DEI TERRENI

Le particelle risultano prive di manufatti edilizi e, pertanto, si conferma la natura di terreni non edificati.

8.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima dei beni costituenti il **LOTTO OTTO**, alla data della presente relazione, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni urbanistiche prive di potenzialità edificatoria si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici e, quindi, della destinazione prevalentemente agricola.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;
- Valori di mercato per compravendite su beni simili.

Preso atto che i beni costituiti dai terreni:



- sono inseriti in un contesto prevalentemente non urbanizzato (zona agricola);
- non sono urbanizzati;
- non sono parte di aree identificate all'interno di lottizzazioni;
- sono coltivati a seminativo;
- sono parzialmente recintati;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Si userà quale riferimento la superficie catastale degli stessi distinguendo i valori tra le diverse parti dei terreni, al fine di giungere a un valore finale unico.

Nel Comune di Paese (TV), in prossimità ai beni oggetto di relazione si sono riscontrati valori per terreni agricoli analoghi pari a €/mq 8,00. Considerando i valori VAM con riferimento alla Regione Agraria 4, alla quale appartiene il Comune di Istrana (TV), parte dei terreni sono riconosciuti a un prezzo unitario pari a €/mq 8,00 (seminativi).

Valutando la condizione esistente dei terreni, data la presenza di una disciplina urbanistica di tipo vincolativo che vede la definizione di ambiti agricoli soggetti a particolari tutele, si ritiene opportuno indicare un valore unitario per i seminativi pari a €/mq 8,00 consapevole che l'immissione di tale compendio nel mercato presuppone un'appetibilità per un segmento sostanzialmente limitato.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

– UNITA' IMMOBILIARI:

Comune di Istrana – Regione Agraria 4

Comune di Istrana - Catasto Terreni Foglio 6:

- **particella n. 420** di mq 3.654 – seminativo arborato



Superficie catastale pari a Ha 0.36.54.

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A)	Particella n.	mq	VAM €/mq	€
Seminativo arborato	420	3.654	8,00	29.232,00

Superficie catastale complessiva pari a Ha 0.36.54.

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A	<u>Terreni agricoli – Beni in Comune di Istrana</u>		
1	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	29.232,00=
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) -5%	€	1.461,60
3	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	27.770,40
4	Deprezzamento per modalità vendita (3x5%) -5%	€	1.388,52
5	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	26.381,88
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5x20%)-20%	€	5.276,38
7	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	21.105,50
8	Arrotondamento	€	-105,50
9	TOTALE	€	21.000,00
	VALORE FINALE DI STIMA	€	21.000,00

Nella sua totalità per il bene oggetto di pignoramento appartenente al LOTTO OTTO, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 21.000,00 (Euro ventunomila/00).**

8.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

La documentazione ipocatastale è completa.



ELENCO ALLEGATI LOTTO OTTO

Allegato 8.1 – Visure Catasto Terreni

Allegato 8.2 – Estratto di mappa

Allegato 8.3 – Copia atto compravendita

Allegato 8.4 – Risposta Agenzia delle Entrate

Allegato 8.5 – Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO OTTO



LOTTO NOVE – COMUNE DI ISTRANA

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Esecutata è piena proprietaria per l'intero di tutte le unità immobiliari pignorate del **LOTTO 9**, oggetto della presente relazione.

Trattasi di **terreni agricoli con fabbricato rurale siti in Comune di Istrana**.

9.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

9.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Istrana** – Foglio 8 (v. *all.9.1- Visure Catasto Terreni*)

- **particella n. 76** – Fabbr. diruto, Sup. ha 0.05.14;
 - **particella n. 105** – Sem. arbor., Cl. 1, Sup. ha 0.21.56, R.D. € 22,27, R.A. € 13,36;
 - **particella n. 218** – Seminativo, Cl. 1, Sup. ha 0.16.95, R.D. € 17,51, R.A. € 10,50;
- per complessivi ha 0.43.65.

I terreni mappali nn. 105 e 218 risultano privi di costruzioni sovraerette.

9.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati i beni sono intestati a (v. *all.9.1-Visure Catasto Terreni*):

- **esecutata** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **proprietario per la quota di 1/2 in comunione;**
- **Marito esecutata** (de cuius) **proprietario per la quota di 1/2 in comunione.**

9.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Terreni, gli immobili identificato catastalmente come sopra **confinano**, da nord-est in senso orario, con mm. nn. 77, 912, 815, 147, 104, 97, 188, 74 dello stesso Foglio e con strada Comunetti (via Monte Grappa) (v.*all. 9.2-Estratto*



di mappa).

9.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Il fabbricato rurale si presenta parzialmente crollato in copertura e negli interni.

Essendo fabbricato rurale non è mai stato accatastato.

I terreni mm. nn. 105 e 218 sono privi di manufatti edilizi.

9.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

9.2.1 – TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità dell'immobile del presente **LOTTO NOVE in carico all'ESECUTATA** si è pervenuti in forza del seguente atto (*v. all. 9.3 – Atto di compravendita*):

- Atto di compravendita in data 11.08.1978, rep. n. 47640 Notaio Vincenzo Imparato in Asolo coadiutore del Notaio Gustavo Franco in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 31.08.1978 al n. 17438 del registro generale ed al n. 14946 del registro particolare.

Con questo atto l'Esecutata ed il marito hanno acquistato, in comunione legale, la proprietà del bene identificato al Catasto Terreni, **Comune di Istrana, Sezione A - Foglio VIII° particelle nn. 76 (di ha 0.05.14), 105 (di ha 0.21.56), e 218 (di ha 0.16.95).**

9.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù.

9.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

9.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



Trattasi di terreni agricoli disposti in prossimità della strada via Monte Grappa in località Pezzan, del Comune di Istrana (v. *all.-doc. fot.*). I terreni oggetto di pignoramento, aventi forma rettangolare allungata, si distribuiscono con un andamento nord-ovest/sud-est, obliquamente a via Monte Grappa (v. *all.9.2-Estratto di mappa*).

Dal punto di vista geologico detto terreno rientra nelle aree nate da *“Depositi alluvionali ...”* caratterizzate da *“ghiaie e sabbie prevalenti.”* (Carta Geologica del Veneto, 1990). Quanto alla natura pedologica, dal punto di vista agrario, il terreno è all'interno della categoria *“Pianura e slarghi vallivi”* in *“Substrati ghiaiosi con cappello superficiale di alterazione (ferretto) profondo in media meno di cm 50. Uno spessore maggiore si rinviene nel tratto Istrana-Paese”* (Comel, 1971). Nei dintorni di Istrana e di Paese *“il ferretto”* diviene più profondo, anche oltre un metro, per la maggior quantità di sottili materiali di copertura abbandonati da stremate correnti fluvioglaciali che pigramente si spingevano in prossimità della Bassa pianura. Il contenuto in carbonati è molto scarso. La decalcificazione è molto spinta ed in gran parte quasi completa. La reazione si mantiene su esponenti di neutralità. Nel terreno naturale questa quantità di terra fine è sempre commista ad una certa quantità di ciottoli, residui dell'alterazione; per lo più nella misura del 40-60%. Il sottosuolo ghiaioso che costituisce il substrato di questi ferretti è costituito da ciottoli in forte prevalenza di natura calcareo-dolomitica. Accanto ad essi si schierano altri elementi di origine sedimentaria ed eruttiva; prevalgono gli elementi silicei e quarzosi, seguono a distanza quelli arenacei ed altri vari di origine eruttiva.

Secondo la *“Carta dei suoli della Provincia di Treviso”* i terreni ricadono in *“Pianura alluvionale del fiume Piave a sedimenti estremamente calcarei”* ed in particolare in *“Alta pianura antica (pleistocenica) con suoli fortemente decarbonati, con accumulo*



di argilla e a evidente rubefazione” tra “Conoidi ghiaiosi e superfici terrazzate con evidenti canali intrecciati, costituiti prevalentemente da ghiaie e sabbie”.

Al momento del sopralluogo (21.04.2021) i terreni pignorati si presentavano curati e privi di recinzione eccetto in prossimità del fabbricato diruto fronte strada; alle spalle dell’immobile è presente una canaletta irrigua con andamento est-ovest.

L’accesso al terreno agricolo può avvenire dalla percorribilità di una stradina privata a servizio dei fabbricati confinanti e, dalla parte opposta, a sud, percorrendo una capezzagna.

Inoltre, sul mappale 76 è presente un vecchio fabbricato rurale quale rudere, con precedente funzione residenziale, in stato di abbandono sito in Via Monte Grappa al civico 36. Il fabbricato è stato oggetto di messa in sicurezza in ottemperanza alla Ordinanza n. 37 del 25.09.2017 del Comune di Istrana, con lavori che hanno riguardato, in particolare:

- rimozione della copertura rimasta e di quella già crollata,
- abbassamento dei muri perimetrali,
- posa di guaina bitumata sopra i muri per impedire possibili infiltrazioni.

9.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

È stata inoltrata richiesta all’Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti locativi, affitti o comodati registrati a nome di: esecutata, marito esecutata ed eredi.

In data 10.05.2021 l’Agenzia delle Entrate ha comunicato:

“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione” (v. all.9.4-Risposta Agenzia delle Entrate).



9.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana e dai rilievi eseguiti presso gli immobili del LOTTO 9 oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

9.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Istrana (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 20.12.2012, ratificata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 60 del 25.02.2013 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 29 in data 29.03.2013, divenuto efficace il 14.04.2013. Successivamente con D.C.C. n° 56 del 23.12.2019 è stata approvata la VARIANTE N. 1 AL PAT in adeguamento alla disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo L. R. 14/2017 e D.G.R. n. 668/2018.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O.1-Nord", disciplinato dall'art. 46 delle Norme Tecniche (N.T.).

Nella Carta della Trasformabilità i beni ricadono:

- la particella 76 in *"Urbanizzazione consolidata-residenza"*, disciplinata dall'art. 47 delle N.T. ed in *"Centro storico"*, disciplinato dall'art. 63;
- la particella 218 ricade in parte in *"Limiti fisici alla nuova edificabilità"*, disciplinati dall'art. 62 con *"Linee preferenziali di sviluppo insediativo-residenziale"*, disciplinate dall'art. 53;
- la particella 105 ricade in parte in *"Aree di compensazione e mitigazione ambientale"*, disciplinata dall'art. 79.



Dalla cartografia relativa ai vincoli la particella 76 ricade all'interno di *"Centri storici"*, disciplinati dall'art. 21 delle N.T..

Secondo la tavola a-01 della Variante n. 1 del P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2007, solo la particella 76 rientra in *"Ambiti di urbanizzazione consolidata"*, in particolare in *"Superficie territoriale trasformata – destinazione residenziale"*.

A seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., è divenuto il **Piano degli Interventi (P.I.)**, ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.; successivamente sono state approvate alcune varianti, l'ultima delle quali la Variante n. 9 è stata approvata con D.C.C. n. 43 del 15.10.2020 (variante normativa per adeguamento al REC).

I beni oggetto della presente relazione sono compresi:

- particella 76 nel *"Tessuto insediativo omogeneo in ambito urbano – zone residenziali"* ed in particolare in **"Zone A"**, disciplinate dagli artt. 28 e 29 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.); inoltre il fabbricato è soggetto a grado di protezione 3;
- particella 218 in parte nel *"Tessuto insediativo omogeneo in ambito urbano – zone residenziali"* ed in particolare in **"Zone C1"**, disciplinate dall'art. 32 delle N.T.O. con *"Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo"* ed in parte nel *"Tessuto insediativo omogeneo in ambito extraurbano – zona agricola"* ed in particolare in **"Ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali"**, disciplinati dagli artt. 44 e 47 delle N.T.O.;
- particella 218 in *"Tessuto insediativo omogeneo in ambito extraurbano – zona agricola"* ed in particolare in **"Ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali"**,



disciplinati dagli artt. 44 e 47 delle N.T.O.; ~~non trovo area di compensazione e mitigazione citata nel CDU~~

Per **le ZONE A** il P.I., in attuazione del P.A.T., individua nei centri antichi la risorsa principale per il mantenimento del valore dell'identità culturale degli insediamenti e delle comunità locali e per l'incremento della fruizione turistica, culturale e ambientale, del territorio comunale. Le prescrizioni del P.I. per le zone omogenee sono rivolte al recupero, attraverso il restauro, il risanamento conservativo ed il ripristino, del tessuto urbano storico nel suo insieme e nelle singole unità edilizie. Il P.I. classifica le unità edilizie comprese nelle zone "A" e codifica gli interventi ammessi in base al grado di protezione loro assegnato e alle sagome limite di nuova edificazione.

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal P.A.T.; nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il P.I. individua le aree di sedime; queste potranno essere soggette a modifica esclusivamente se motivata da opportuna analisi storico-ambientale-morfologica, mantenendo comunque inalterato il volume e l'altezza e privilegiando gli orientamenti e gli allineamenti tali da garantire un armonico inserimento del nuovo volume. Il P.I. ammette l'attribuzione del credito edilizio secondo procedimenti, modalità e gestione previsti dagli indirizzi generali di cui alle norme del P.A.T., in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

La categoria con grado di protezione 3 comprende edifici aventi la medesima caratterizzazione di quelli compresi nel comma precedente, per i quali però si prevede la conservazione dei soli elementi esterni qualora presentino, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico documentale legato alla



tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale. L'intervento previsto è la ristrutturazione edilizia, con la conservazione di tutti gli elementi originari di pregio, il restauro e ripristino dei paramenti esterni meritevoli di conservazione e la ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo sulla base di adeguata analisi storico-filologica, la eliminazione di superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente. E' consentita la variazione del profilo altimetrico originario, nei casi di edifici in linea, per allineamento con l'esistente, avente grado di protezione pari o superiore, volti esclusivamente ad adeguare l'altezza dei locali abitabili. In tal caso la variazione dovrà essere contenuta entro 50 cm..

Lo spazio extraurbano comprende le parti di territorio comunale, poste oltre il limite delle aree urbanizzabili, destinato all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche, culturali ed agli insediamenti residenziali in territorio agricolo. In queste zone sono ammessi gli interventi edilizi in funzione della conduzione del fondo rustico, nonché il cambio delle destinazioni d'uso per:

1. abitazioni per gli addetti alla conduzione del fondo e per i propri familiari;
2. attrezzature, impianti e ricoveri per l'allevamento, di bestiame lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda;
3. strade, canali, opere di difesa idraulica, cabine elettriche, gas, acquedotti, nonché serre fisse e mobili ed impianti per acquacoltura.

L'edificabilità della zona agricola è regolamentata dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

Negli ambiti:

- di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;



è, altresì, consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'articolo 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

L'edificazione di nuovi edifici residenziali, ancorché ammessa, dovrà rispettare i seguenti indici:

H = 6,50 ml

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

Dc = 5,00 ml

Df = 10,00 ml o come previsto dall'art. 25.1

Per il territorio di Istrana (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Il comune di Istrana è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente ed il C.D.U. nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.9.5 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O., C.D.U.*).

9.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di ISTRANA risultano le seguenti pratiche edilizie:



- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata-CILA datata 18.10.2017, con inizio lavori in data 23.10.2017, per messa in sicurezza dell'edificio in ottemperanza alla ordinanza n. 37 del 25.09.2017.

(v.all.9.6 – Documentazione pratiche edilizie).

9.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori, ad esclusione della sola Ordinanza n.37 del 25.09.2017.

9.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Il fabbricato rurale presente è in uno stato di abbandono e parzialmente crollato.

9.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione **non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

9.7 - STIMA DELL' IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima dei beni costituenti il **LOTTO NOVE**, alla data della presente relazione, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni urbanistiche si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici e, quindi, della destinazione prevalentemente agricola.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;
- Valori di mercato per compravendite su beni simili.

Preso atto che i beni costituiti dai terreni:



- sono inseriti in un contesto prevalentemente non urbanizzato (zona agricola);
- sono prossimi a un'area urbanizzata;
- non sono parte di aree identificate all'interno di lottizzazioni;
- sono coltivati a seminativo;
- sono privi di recinzioni;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Si userà quale riferimento la superficie catastale degli stessi distinguendo i valori tra le diverse parti dei terreni, al fine di giungere a un valore finale unico.

Nel Comune di Paese (TV), in prossimità ai beni oggetto di relazione si sono riscontrati valori per terreni agricoli analoghi pari a €/mq 8,00. Considerando i valori VAM con riferimento alla Regione Agraria 4, alla quale appartiene il Comune di Istrana (TV), parte dei terreni sono riconosciuti a un prezzo unitario pari a €/mq 8,00 (seminativi).

Valutando la condizione esistente dei terreni, data la presenza di una disciplina urbanistica di tipo vincolativo che vede la definizione di ambiti agricoli soggetti a particolari tutele, si ritiene opportuno indicare un valore unitario per i seminativi pari a €/mq 8,00 consapevole che l'immissione di tale compendio nel mercato presuppone un'appetibilità per un segmento sostanzialmente limitato.

Per il fabbricato rurale, considerate le condizioni di fatiscenza in cui si trova, sito lungo la via pubblica all'interno del centro del paese di Pezzan, a formare con il fronte nord la cortina edilizia del tratto della strada, in un possibile progetto edilizio può trovare una nuova definizione edilizia a destinazione residenziale; pertanto, è valorizzato considerando un valore unitario, al netto del costo della demolizione, pari a €/mq 90,00. Il terreno relativo è considerato con il valore del seminativo.



CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE**– UNITA' IMMOBILIARI:**Comune di Istrana – Regione Agraria 4

Comune di Istrana - Catasto Terreni Foglio 8:

- **particella n. 76** di mq 514 – Fabbr. diruto
- **particella n. 105** di mq 2.156 – seminativo arborato
- **particella n. 218** di mq 1.695 – seminativo

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A)	Particella n.	mq	VAM €/mq	€
Seminativo arb.	105	2.156	8,00	17.248,00
Seminativo	218	1.695	8,00	13.560,00
		3.851		30.808,00

Superficie catastale complessiva pari a Ha 0.43.65.

B)	Particella n.	mq	€/mq	€
Fabbr. diruto	76	116	90,00	10.440,00
Fabbr. diruto	76	398	8,00	3.184,00
		514		13.624,00

COMPLESSIVAMENTE**A)+ B) 44.432,00=****STIMA – Quota 1/1 della proprietà**

A	<u>Terreni agricoli – Beni in Comune di Istrana</u>		
1	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	44.432,00
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) -5%	€	2.221,60
3	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	42.210,52



4	Deprezzamento per modalità vendita (3x5%) -5%	€	2.110,52
,60	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	40.099,88
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5x20%)-20%	€	8.019,98
7	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	32.079,90
8	Arrotondamento	€	-79,90
9	TOTALE	€	32.000,00
	VALORE FINALE DI STIMA	€	32.000,00

Nella loro totalità **per i beni oggetto di pignoramento** riguardanti **un fabbricato rudito con terreni agricoli**, per la quota pignorata pari all'intero, il tutto appartenente al LOTTO NOVE, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 32.000,00= (Euro trentaduemila/00).**

9.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO NOVE

Allegato 9.1 – Visure Catasto Terreni

Allegato 9.2 – Estratto di mappa

Allegato 9.3 – Atto di compravendita

Allegato 9.4 – Risposta Agenzia delle Entrate

Allegato 9.5 – Estratto P.A.T, N.T., P.I., N.T.O., C.D.U.

Allegato 9.6 – Documentazione pratiche edilizie

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO NOVE



RIEPILOGO

N° LOTTO	VALORE €
1	
2	46.000,00=
3	34.000,00=
4	124.000,00=
5	48.000,00=
6	58.000,00=
7	76.000,00=
8	21.000,00=
9	32.000,00=
TOTALE	439.000,00=

Treviso, 04 marzo 2022

L'Esperto Estimatore – Arch. Lucio CHIN

