TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **119/2023** promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

con l'Avv. Laura Munari

G.E. dott.ssa Paola Torresan

******

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

25/09/2024

Treviso, 14 settembre 2024

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Indice generale

1 PREMESSA....4
2 FORMAZIONE DEI LOTTI....4
3 LOTTO UNO....4
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI....5
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA....6
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI....6
3.4 SERVITÙ....8
3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI....8
Determinazione della superficie lorda commerciale....10
3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE....10
3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI....10
Estratto di zona....11
3.8 CLASSE ENERGETICA....12
3.9 CONFORMITÀ URBANISTICA....12
3.10 CONFORMITÀ CATASTALE....12
3.11 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE....13
4 LOTTO DUE....15
4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI....15
4.2 TITOLO DI PROVENIENZA....16
4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI....16
4.4 SERVITÙ....17
4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI....18
4.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO....19
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI....20
4.8 CONFORMITÀ URBANISTICA....21
4.9 CONFORMITÀ CATASTALE....22
4.10 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO....22
5 LOTTO TRE....24
5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI....24
5.2 TITOLO DI PROVENIENZA....25
5.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI....25
5.4 SERVITÙ....27
5.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI....27
5.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO....27
5.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI....28
5.8 CONFORMITÀ CATASTALE....29
5.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO....30
6 LOTTO QUATTRO....32
6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI....32
6.2 TITOLO DI PROVENIENZA....33
6.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI....33
6.4 SERVITÙ....35
6.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI....35
6.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO....36
6.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI....36
6.8 CONFORMITÀ CATASTALE....37
6.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO....37
7 LOTTO CINQUE....39

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....39
7.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....40
7.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....40
7.4 SERVITÙ.....42
7.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....42
7.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO.....43
7.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....43
7.8 CONFORMITÀ CATASTALE.....44
7.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO.....44
8 RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI ATTRIBUITI AI SINGOLI LOTTI.....45
9 RISERVE.....45
ALLEGATI.....47

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

1 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 26/01/2024 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Con la nomina predetta il G.E. fissava l'udienza al 25/09/2024.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso gli Uffici Tecnici Comunali di Farra di Soligo e Miane, l'Agenzia Veneta per i Pagamenti (AVEPA), l'Agenzia delle Entrate, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 06/08/2024 e 19/08/2024, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente relazione peritale.

2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la natura degli immobili staggiti ubicati in parte nel comune di Farra di Soligo, costituiti da un'abitazione con strette pertinenze ubicata in via U. Cecconi n. 3 e tre distinti appezzamenti agricoli, ed in parte nel comune di Miane, costituito da una appezzamento tenuto a bosco, si ritiene conveniente suddividere il compendio in cinque lotti distinti.

3 LOTTO UNO

<u>in capo all'esecutato n. 2 per l'intero</u>

costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione, con pertinenze e scoperto esclusivo, **ubicato in comune di Farra di Soligo, via Ugo Cecconi n. 3.**

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Localizzazione

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto Fabbricati

Comune di Farra di Soligo -Sezione B - Foglio 8

VIA DEI PATRIOTI Piano T - 1

Part. 431 Sub 2 – Rend. Euro 295,98 – Categ. A/3 Cl 3 - Cons. 5,5 vani

VIA U. CECCONI

Part. 431 Sub 3 – Categoria F/1- Consistenza 130 m^2

VIA U. CECCONI n. 3 Piano T

Part. 431 Sub 4 – Rend. Euro 64,78 – Categ. C/6 Cl 4 - Cons. 32 m^2

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Con la precisazione che la sopradescritta particella n. 431 corrisponde, al Catasto Terreni, alla particella n. 431 del Foglio 17 - ente urbano di m^2 250 giusto Tipo Mappale del 20/10/1987 Pratica n. TV0007254.

Confini.

Il lotto confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario, con via Ugo Cecconi, particelle n. 427 e 1250.

3.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato n. 2, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza della denuncia di successione registrata a Valdobbiadene il 07/09/1971 al n. 2 Vol. 231, trascritta a Treviso il 13/11/1971 ai n.ri 20351/18063.

3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 21/08/2024, dal Certificato Notarile agli atti della procedura e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 05/04/2023 ai n.ri 12563/8943.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 06/03/2023 n. 668 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, a carico dell'esecutato n. 2 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 27/02/2008 ai n.ri 7645/1696

Ipoteca giudiziale da DECRETO INGIUNTIVO in data 14/11/2007 rep. 3664 del Tribunale di Montebelluna a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova, a carico dell'esecutato n. 2, e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 462 del 18/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) Iscrizione in data 01/10/2009 ai n.ri 36526/8242

Ipoteca volontaria derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 09/09/2009 rep. 323486 del notaio Paolo Valvo a favore di Veneto banca S.p.A. con sede in Montebelluna, a carico dell'esecutato n. 2 (SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA) e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

3) Iscrizione in data 28/07/2010 ai n.ri 27887/6221

Ipoteca volontaria derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 27/07/2010 rep. 325186 del notaio Paolo Valvo a favore di Veneto banca S.p.A. con sede in Montebelluna, a carico dell'esecutato n. 2 (SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA) e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 568 del 16/02/2012 (SURROGAZIONE ART. 120 QUATER T.U.B.)

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

3.4 SERVITÙ

La vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso.

3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, con pertinenze e scoperto esclusivo, **ubicato in comune di Farra di Soligo, via Ugo Cecconi n. 3** in fascia centrale – zona centrale (fonte OMI).

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra, mentre la pertinenza (garage e C.T) adiacente allo stesso, è a un unico piano. Dispone di accesso diretto senza cancello dalla via Cecconi , con scoperto parzialmente recintato.

La costruzione (impianto) risale presumibilmente agli anni '50 del secolo scorso, poi soggetta a ristrutturazione nel 1976.

Le strutture portanti sono del tipo tradizionale, tipiche dell'epoca di costruzione, con muratura in laterizio, senza coibentazione, solai presumibilmente in latero cemento e manto di copertura in coppi. Nel complesso il lotto in esame si presenta in carente stato di manutenzione.

- Abitazione (particella n. 431 sub. 2)

Al piano terra è composta da ingresso con vano scala, cucina, soggiorno e disbrigo. Dal disbrigo ci si immette in una piccola area esterna provvista di copertura in travetti di legno e ondulato trasparente, adibita a ripostiglio/cantina. La copertura collega il fabbricato con un tratto di muratura piena costituente la recinzione sul lato ovest. Come riportato al successivo titolo 3.9, la copertura è stata eseguita senza alcun titolo abilitante e come tale dovrà essere demolita.

Attraverso la scala interna si raggiunge il piano superiore. A livello del pianerottolo intermedio è stato ricavato un piccolo vano, provvisto di finestrella, adibito a doccia.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Il piano primo è composto disimpegno, due camere e un bagno. Dal disimpegno ci si immette in un terrazzo e da qui si raggiunge un locale utilizzato come camera ma di dimensioni insufficienti e classificabile quindi come semplice ripostiglio.

Altezza interna variabile, da mt 2,65 a mt 2,70 (vedi planimetrie stato di fatto).

L'impianto termico, ove presente, è di tipo tradizionale con caldaia posta all'interno di un piccolo locale ricavato nel garage, alimentata da metano. Non verificabile il funzionamento. Elementi radianti lamellari. Impianto elettrico sottotraccia, apparentemente in sufficiente stato di manutenzione. Pavimenti e rivestimenti ceramici ovunque.

Finestre in legno, senza vetrocamera, con avvolgibili in pvc. Tutte le finestre sono provviste di doppio infisso esterno in alluminio. Anche il poggiolo del piano primo è stato verandato con struttura e finestre in alluminio. Nel complesso la zona abitata si presenta in condizioni sufficienti.

Superficie netta calpestabile piano terra, ammezzato e primo m^2 94, oltre al poggiolo al piano primo di circa m^2 5.

- Garage (particella n. 431 sub. 4)

Unità immobiliare al piano terra, ridossata al fabbricato principale, con unico accesso dall'area esterna.

Muratura in blocchi di calcestruzzo, portone metallico e pavimentazione grezza in calcestruzzo, copertura in travi di legno.

Si evidenzia che il manto di copertura della pertinenza è costituita da lastre in fibrocemento che, stante l'epoca di costruzione potrebbero contenere amianto, ma che, ad un esame visivo, apparentemente non manifestano sfaldature o sfarinature.

Sarà eventualmente onere dell'aggiudicatario provvedere ad un esame più approfondito attraverso una ditta specializzata così da effettuare i necessari interventi preventivi

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

All'interno del garage è stato realizzato un piccolo locale adibito centrale termica.

Altezza interna variabile da una massimo di mt 2,20 ad un minimo di mt 1,95.

Superficie netta calpestabile circa m^2 33.

La superficie commerciale del lotto ragguagliandone **alla principale gli accessori è di m^2 152** (arrot.)**,** come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Abitazione (m.n. 431 sub. 2)	Locali principali piano terra	62 m^2	1,00	62,00 m^2
	Locali principali piano primo	57 m^2	1,00	57,00 m^2
	Poggiolo	5 m^2	0,25	1,25 m^2
Pertinenza (m.n. 431 sub. 4)	Piano terra	37 m^2	0,50	18,50 m^2
Scoperto (m.n. 431 sub. 3)		130 m^2	0,10	13,00 m^2
			TOTALI	151,75 m^2

3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato n. 2.

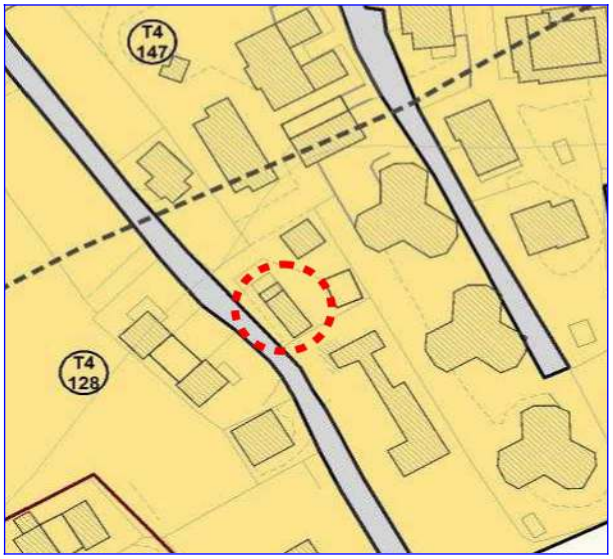
E' stata depositata istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti gli immobili in esame, la quale ha avuto esito negativo.

3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona Tessuto consolidato recente di secondo impianto (T4) (Art. 25 N.T.O.).

Segue estratto di zona

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8



Estratto di zona

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto, sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

- Probabile impianto ante 01/09/1967;

- Licenza di Costruzione prot. n. 3146 del 02/08/1971 "Costruzione di muro di cinta";

- Licenza di Costruzione prot. n. 1327 del 29/04/1976 – Restauro di fabbricato esistente";

- Domanda di condono edilizio prot. 1886 del 19/03/1986, per la realizzazione del garage, oltre ad altro fabbricato **non interessato dalla presente procedura**. Proprio relativamente a quest'altro fabbricato, il richiedente a suo tempo non ha ottemperato alla richiesta di integrazione progettuale richiesta dal comune per cui non è stato rilasciato il provvedimento conclusivo.

Trattandosi di due distinti fabbricati ubicati in zone diverse, sentito anche l'ufficio tecnico comunale, l'aggiudicatario dovrà richiedere l'evasione della domanda relativamente al solo immobile staggito, essendo per questo già stata depositata tutta la necessaria documentazione.

Non risulta alcun certificato di abitabilità e/o agibilità.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

3.8 CLASSE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non risulta alcuna formale certificazione energetica per il fabbricato. Considerati comunque la consistenza, l'esposizione e i materiali da costruzione si ritiene che allo stesso possa essere attribuibile una classe energetica non superiore "G".

3.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

Rispetto al progetto approvato di cui al restauro del 1976 ed al condono edilizio si rilevano alcune modifiche delle partizioni interne, alcune modifiche prospettiche tra le quali la chiusura del poggiolo con una veranda e la realizzazione delle finestre sul lato est, oltre la copertura dell'area pertinenziale a est con travetti di legno e manto in ondulato traslucido. Per quanto riguarda l'aspetto dimensionale si rilevano alcune variazioni rientranti nelle tolleranze di legge.

In merito alla procedura adottabile per la regolarizzazione delle opere sanabili si ritiene ragionevolmente praticabile una sanatoria ordinaria dal costo complessivamente quantificabile, per spese tecniche e sanzioni, non inferiore a € **5.000,00,** escluse eventuali verifiche e certificazioni tecniche di natura strutturale dagli esiti e costi che, in questa sede, sono di impossibile determinazione.

Prudenzialmente, si prevede anche l'ulteriore somma di **€ 500,00** per oneri relativi alla definizione della domanda di condono edilizio pendente.

Per quanto riguarda la copertura della porzione di area pertinenziale realizzata a confine con altra proprietà, la stessa andrà demolita. Costi previsti per la rimozione e lo smaltimento dei materiali di risulta almeno € **5.000,00.**

3.10 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie e la mappa catastale non rappresentano esattamente lo stato di fatto e andranno aggiornate.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Costi previsti per l'adeguamento (tipo mappale di modesta entità e denuncia di variazione al catasto fabbricati) **€ 2.500,00** per spese tecniche e diritti catastali.

3.11 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

È stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 152 x € 600/mq = € 91.200,00

A tale importo vanno detratti:

Sanatoria edilizia - € 5.000,00

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Definizione domanda di condono pendente	- € 500,00
Demolizioni e smaltimenti	- € 5.000,00
Regolarizzazione catastale	- € 2.500,00
VALORE DI MERCATO	€ 78.200,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Ossia € 78.200 x 0,20 = € 15.640	- € 15.640,00
VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI **LOTTO UNO**	€ 62.560,00
che si arrotondano a	**€ 63.000,00**

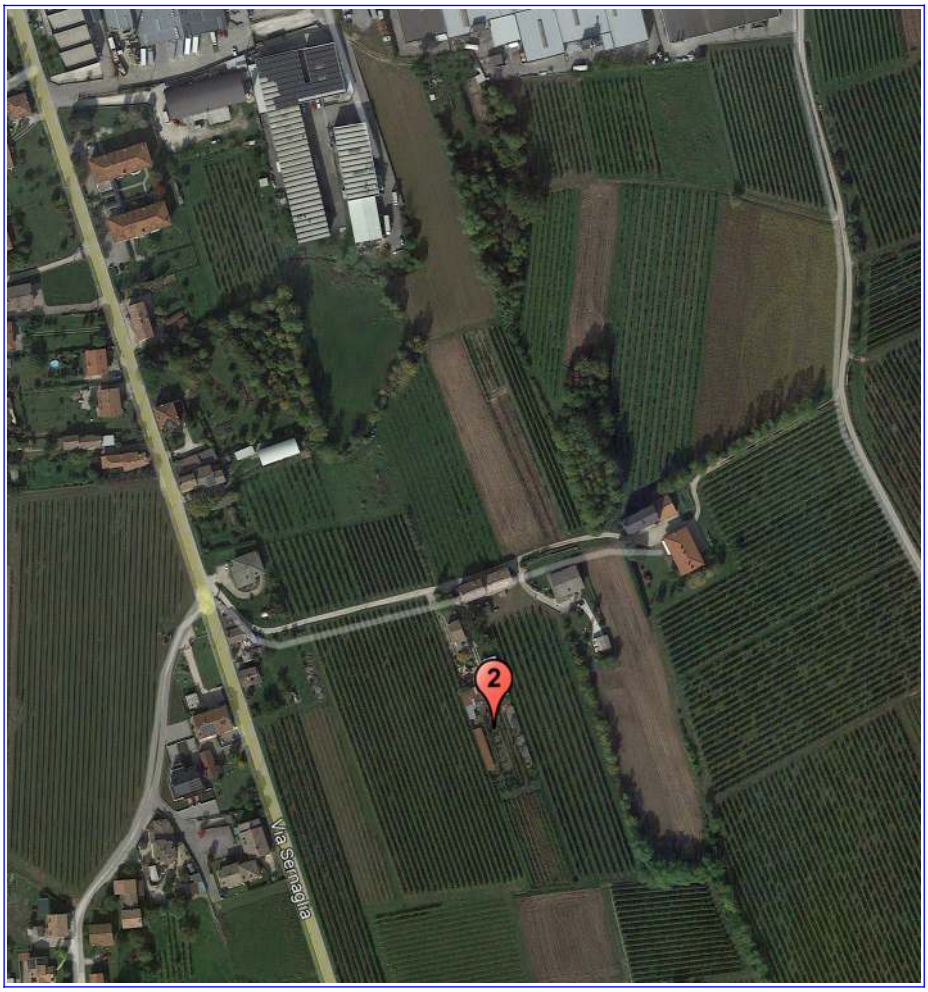
%%%

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

4 LOTTO DUE

<u>in capo all'esecutato n. 2 per l'intero</u>

costituito da terreni agricoli formanti un unico corpo, **ubicato in comune di Farra di Soligo**, via Sernaglia**.**



Localizzazione

<u>4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI</u>

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

<u>Catasto terreni</u>

Comune di Farra di Soligo - Foglio 18

Partic. 484	**Superf. 1.761 m^2**	**Sem. Arb. cl. 3 - R.D. € 7,28**	**R.A. € 5,46**	
Partic. 488	**Superf. 560 m^2**	**Sem. Arb. cl. 3 - R.D. € 2,31**	**R.A. € 1,74**	
Partic. 1110	**<u>Superf. 810 m^2</u>**	**Sem. Arb. cl. 3 - R.D. € 3,35**	**R.A. € 2,51**	
	Totale 3.131 m^2			

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Confini.

Il lotto confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con strada interpoderale (laterale di via Sernaglia), particelle n. 489, 1018, 123 e 1111.

4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato n. 2, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza del seguente atto:

Compravendita, a rogito del Notaio dr. Paolo Valvo in Conegliano, rep. 315.973 del 01/08/2006, trascritto a Treviso il 04/08/2006 ai n.ri 40953/23796, registrato a Conegliano in data 04/08/2006 al n. 3009 serie 1T.

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 21/08/2024, dal Certificato Notarile agli atti della procedura e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 05/04/2023 ai n.ri 12563/8943.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 06/03/2023 n. 668 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, a carico dell'esecutato n. 2 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 17/04/2007 ai n.ri 18273/4757

Ipoteca giudiziale da DECRETO INGIUNTIVO in data 11/04/2007 rep. 432 del

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Tribunale di Conegliano a favore di Banca della Marca – Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Orsago, a carico dell'esecutato n. 2, e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 461 del 18/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) Iscrizione in data 01/10/2009 ai n.ri 36526/8242

Ipoteca volontaria derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 09/09/2009 rep. 323486 del notaio Paolo Valvo a favore di Veneto banca S.p.A. con sede in Montebelluna, a carico dell'esecutato n. 2 (SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA) e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

3) Iscrizione in data 28/07/2010 ai n.ri 27887/6221

Ipoteca volontaria derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 27/07/2010 rep. 325186 del notaio Paolo Valvo a favore di Veneto banca S.p.A. con sede in Montebelluna, a carico dell'esecutato n. 2 (SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA) e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 568 del 16/02/2012 (SURROGAZIONE ART. 120 QUATER T.U.B.)

4.4 SERVITÙ

Come da atto notarile di provenienza, la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili sopra descritti con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, apparenti e non, nulla escluso.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto é costituito da terreni agricoli formanti un unico corpo, ubicato in comune di Farra di Soligo, via Sernaglia.

Come riportato al successivo titolo 4.6 i terreni sono detenuti in affitto dall'esecutato n. 1, il quale risiede nel limitrofo fabbricato di cui alla particella n. 489 e, di conseguenza, vengono utilizzati come area a servizio dell'abitazione con orto, alberi da frutto e ricovero avicoli ad uso domestico. E' stato realizzato anche un cospicuo numero di fabbricati di struttura più o meno precaria ad uso ricovero attrezzi, legnaia e pollaio, tutti ubicati a confine con le proprietà limitrofe. Segue immagine esplicativa con evidenziati in rosso i predetti fabbricati.

In merito a tali edificazioni vedasi quanto riportato nello specifico titolo relativo alla conformità urbanistica.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

L'area è completamente delimitata da recinzione, fatta eccezione per il confine con l'abitazione del conduttore, confine comunque materializzato da cordolo in calcestruzzo.

La giacitura è pianeggiante. La forma in pianta è complessivamente rettangolare (vedi estratto di mappa), con la dimensione maggiore in direzione nord-sud e minore in direzione est-ovest. Rispetto alle adiacenti particelle n. 484 488, la sola particella n. 1110 si allunga verso nord fino a raggiungere la strada interpoderale così da creare un autonomo accesso all'area, peraltro munito di cancello metallico (vedi relazione fotografica). Assenza di servizio di irrigazione consortile e/o pozzo privato.

4.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Come anticipato nel titolo precedente, il terreno è condotto in affitto dall'esecutato n. 1. Lo stesso ha esibito copia del contratto con decorrenza dal 16/03/2015, scadenza il 10/11/2029 e registrato il 12/03/2015 (vedi allegato). Canone annuo Euro 100,00.

Per quanto riguarda la data di registrazione abbondantemente antecedente a quella del pignoramento, il contratto appare opponibile alla procedura.

%%%

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone rispetto al corrente valore di mercato, da verifiche effettuate presso operatori del settore e per conoscenza personale il canone annuo medio per terreni a seminativo oscilla dai 400 ai 600 Euro/ettaro.

Considerata l'assenza di servizio di irrigazione consortile e/o di pozzo privato, e soprattutto l'assoluta esiguità della superficie in esame rispetto quella degli appezzamenti di seminativo comunemente ricevuti in affitto sufficiente a sostenere la convenienza economica dell'operazione, si ritiene congruo, per la verifica del caso, il minimo precedentemente indicato, ossia Euro 400,00 per ettaro.

Pertanto, data la superficie di **Ha 0.31.31 x € 400 = € 125.240 canone congruo.**

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Il suddetto valore risulta abbastanza in linea con quello risultante dal contratto d'affitto e comunque non così difforme da giustificare l'attribuzione a quest'ultimo di "canone vile".

Si rimette comunque al G.E. ogni conseguente determinazione.

%%%%

Per completezza espositiva si evidenzia che è stata comunque depositata formale istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa la situazione locativa risultante per gli immobili in esame, la quale ha confermato i dati del contratto.

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

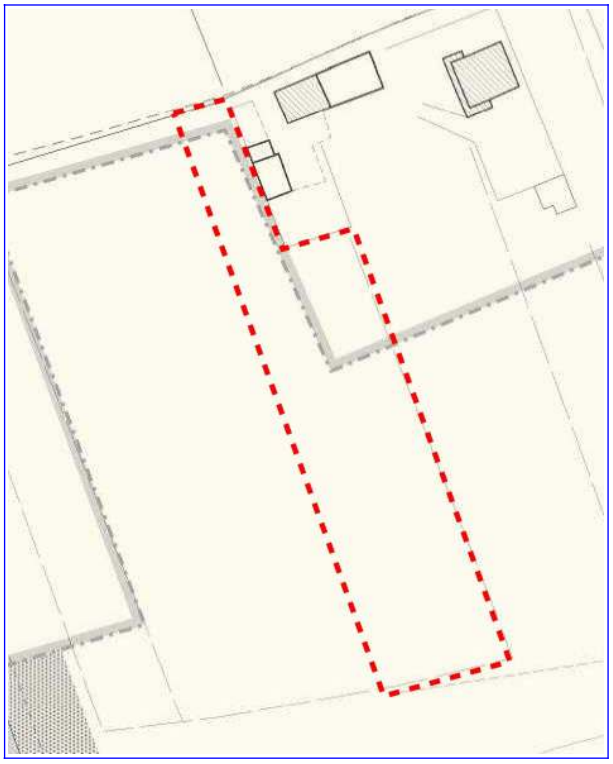
Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in Tessuto agricolo periurbano (A1). Tali aree, ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968. Trattasi di parti di territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessate a specifiche tutele.

Per particolari vedasi il certificato di destinazione urbanistica (allegato).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente al lotto in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie.

Segue estratto di zona.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8



Estratto di zona

4.8 CONFORMITÀ URBANISTICA

Come già illustrato al precedente titolo 4.5, risultano realizzati nel lotto numerosi fabbricati variamente utilizzati, e precisamente:

a) Ricovero attrezzi di circa 100 m^2 per un volume di m^3 300;

b) Ricovero attrezzi di circa 120 m^2 per un volume di m^3 360;

c) Legnaia di circa 60 m^2 per un volume di m^3 120;

d) Pollaio di circa 45 m^2 per un volume di m^3 90;

Totale volumetria approssimativamente realizzata m^3 870

Trattasi di edificazione abusiva, di struttura più o meno precaria, peraltro interamente realizzata a confine con altre proprietà.

Non appare praticabile una sanatoria ordinaria e, conseguentemente i manufatti dovranno essere demoliti.

Costo valutato indicativamente per demolizioni e smaltimenti almeno **Euro 13.000,00.**

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

4.9 CONFORMITÀ CATASTALE

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

4.10 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la libertà o meno da vincoli **e la presenza di affittanza ritenuta opponibile.**

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato catastale.

Considerata l'attuale situazione di mercato dei terreni della zona, valutato lo stato di conservazione, l'ambito urbanistico, sentiti professionisti ed agenzie del settore operanti in zona, consultate, altresì le principali banche dati presenti sui più importanti portali immobiliari, lo scrivente ritiene che il valore unitario del lotto stimato sia pari, mediamente, a € 8,00 /m2 e, quindi complessivamente,

Superficie catastale m^2 3.131 x € 8,00 /m^2	€	25.048,00
A tale importo vanno detratti:		
spese per demolizioni e smaltimenti	- €	13.000,00
VALORE A BASE D'ASTA DEL **LOTTO DUE**	€	12.048,00
che si arrotondano a	**€**	**12.000,00**

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

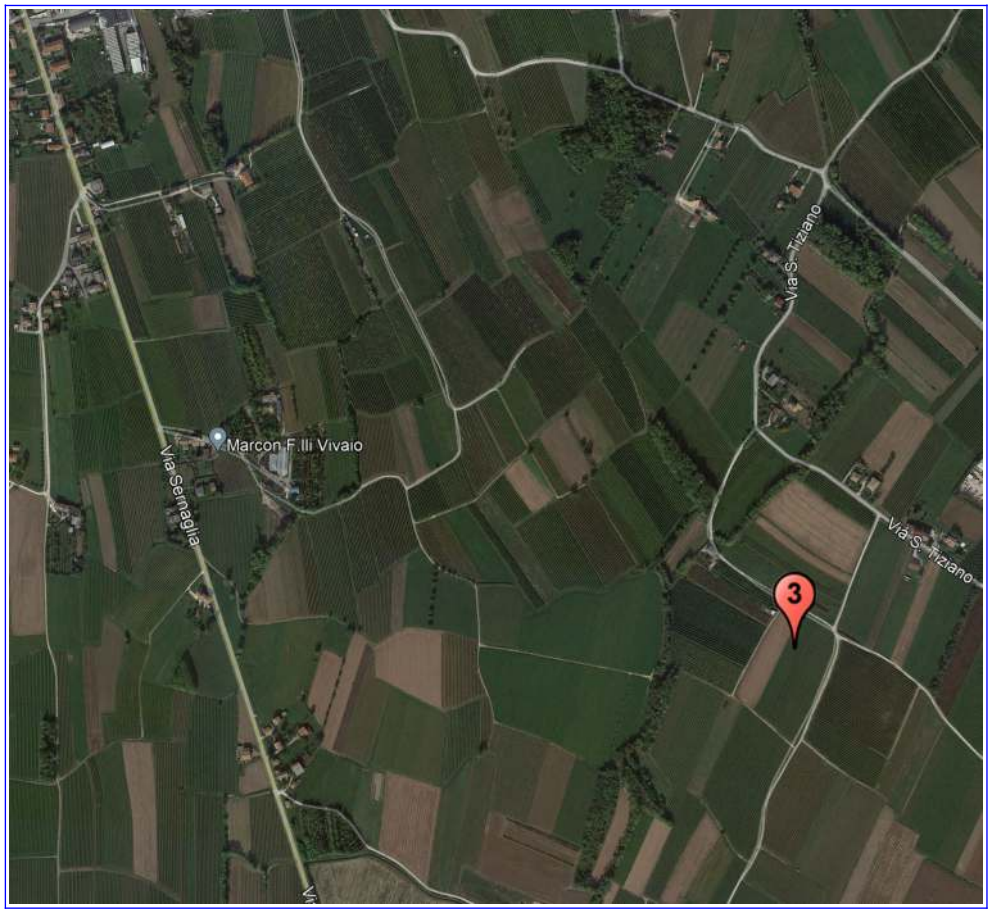
Per l'esiguità della cifra risultante, nonché per l'andamento di mercato in zona relativamente ai terreni, non si propone alcuna riduzione al valore precedentemente esposto.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

5 LOTTO TRE

<u>in capo all'esecutato n. 2 per l'intero</u>

costituito da terreno agricolo coltivato a vigneto, **ubicato in comune di Farra di Soligo,** posto lungo lungo la strada comunale catastalmente denominata Cal Taiada.



Localizzazione

<u>5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI</u>

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

<u>Catasto terreni</u>

Comune di Farra di Soligo - Foglio 20

Particella 65 – Superf. 3.211 m^2 – Sem. Arb. cl. 3 - R.D. € 13,27 – R.A. € 9,95

<u>Confini.</u>

Il lotto confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con strada comunale, particelle n. 66, 97,96 e 64.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

5.2 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato n. 2, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza del seguenti atti:

- Denuncia di Successione registrata a Valdobbiadene al numero 89 Volume 209 anno 1962, trascritta a Treviso in data 11/10/1962 ai n.ri 14999/13436.

- Riunione di usufrutto parziale (uxorio) in data 22/04/1971.

5.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 21/08/2024, dal Certificato Notarile agli atti della procedura e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 05/04/2023 ai n.ri 12563/8943.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 06/03/2023 n. 668 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, a carico dell'esecutato n. 2 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 17/04/2007 ai n.ri 18273/4757

Ipoteca giudiziale da DECRETO INGIUNTIVO in data 11/04/2007 rep. 432 del Tribunale di Conegliano a favore di Banca della Marca – Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Orsago, a carico dell'esecutato n. 2, e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 461 del 18/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) Iscrizione in data 27/02/2008 ai n.ri 7645/1696

Ipoteca giudiziale da DECRETO INGIUNTIVO in data 14/11/2007 rep. 3664 del Tribunale di Montebelluna a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova, a carico dell'esecutato n. 2, e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 462 del 18/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3) Iscrizione in data 01/10/2009 ai n.ri 36526/8242

Ipoteca volontaria derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 09/09/2009 rep. 323486 del notaio Paolo Valvo a favore di Veneto banca S.p.A. con sede in Montebelluna, a carico dell'esecutato n. 2 (SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA) e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

4) Iscrizione in data 28/07/2010 ai n.ri 27887/6221

Ipoteca volontaria derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 27/07/2010 rep. 325186 del notaio Paolo Valvo a favore di Veneto banca S.p.A. con sede in Montebelluna, a carico dell'esecutato n. 2 (SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA) e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 568 del 16/02/2012 (SURROGAZIONE ART. 120 QUATER T.U.B.)

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

5.4 SERVITÙ

La vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso.

5.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto costituito da un terreno agricolo coltivato a vigneto, ubicato in comune di Farra di Soligo posto lungo lungo la strada comunale catastalmente denominata Cal Taiada.

L'appezzamento ha una superficie catastale di m^2 3.211.

La giacitura è pianeggiante. La forma in pianta è complessivamente regolare (vedi estratto di mappa), con la dimensione maggiore in direzione nord-sud e la minore in direzione est-ovest. Il terreno dispone di un accesso a nord dalla strada comunale e a sud attraverso una servitù consolidata di passaggio costituita da capezzagna. La zona è servita da rete di irrigazione consortile.

Il vigneto è costituito da n. 6 filari di varietà Glera – categoria DOC PROSECCO.

Dallo Schedario Viticolo Veneto – Regione Veneto - AVEPA (allegato), per il mappale predetto risultano la superficie vitata e relativa epoca di impianto di seguito riportate.

Particella n. 65 – sup. catast. m^2 3.211 – sup. vitata m^2 2.994 – anno imp. 2013

superfici diverse e tare: m^2 3.211 – 2.994 = m^2 217.

5.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Come anticipato nel titolo precedente, il terreno è condotto in affitto dall'esecutato n. 1. Lo stesso ha esibito copia del contratto con decorrenza dal 06/04/2012, scadenza il 10/11/2027 e registrato il 08/05/2013 (vedi allegato). Canone annuo Euro 200,00.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Per quanto riguarda la data di registrazione abbondantemente antecedente a quella del pignoramento, il contratto appare opponibile alla procedura.

%%%

Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone rispetto al corrente valore di mercato si premette quanto segue.

All'articolo 7 del citato contratto d'affitto si legge che " *Opere di miglioria, addizione o trasformazione necessarie all'impianto di un nuovo vigneto nel fondo oggetto del contratto di affitto ...omissis ...saranno a carico del conduttore. Il vigneto alla scadenza del contratto rimarrà nelle disponibilità del proprietario ed il conduttore rinuncia agli indennizzi previsti dalle normative per le migliorie effettuate*".

Tenuto conto degli elevati costi sostenuti per l'impianto del vigneto e della previsione contrattuale (peraltro stipulata con l'assistenza delle organizzazioni professionali) contemplante, da parte del conduttore, la rinuncia sia alle piante che agli indennizzi per le migliorie effettuate, la relativa esiguità del canone annuo d'affitto appare ampiamente giustificata.

Si rimette comunque al G.E. ogni conseguente determinazione.

%%%%

Per completezza espositiva si evidenzia che è stata comunque depositata formale istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa la situazione locativa risultante per l'immobile in esame, la quale ha confermato i dati del contratto.

5.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in Tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3), parte all'interno della fascia di rispetto stradale, Aree agricole integre, Condotte. Tali aree, ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono

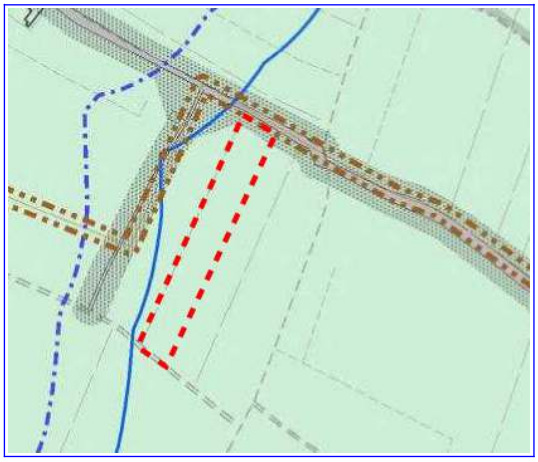
Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968. Il tessuto agricolo di connessione naturalistica comprende le parti di territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole, è caratterizzato da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro, tale tessuto assume rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale.

La destinazione d'uso prevalente è quella ambientale e agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

Per particolari vedasi il certificato di destinazione urbanistica (allegato).

Segue estratto di zona.



Estratto di zona

5.8 CONFORMITÀ CATASTALE

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

Non è invece aggiornata la qualità colturale attribuita alla particella costituente il lotto. Si renderà necessaria una denuncia di variazione colturale da inoltrare all'Agenzia delle Entrate (servizi catastali). Costo previsto **€ 300,00**.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

5.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, l'epoca di impianto delle viti **e la presenza di affittanza ritenuta opponibile, ancorché di relativa prossima scadenza (tre anni)**.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato catastale.

Considerata l'attuale situazione di mercato dei terreni della zona, valutato lo stato di conservazione, l'ambito urbanistico e paesaggistico, sentiti professionisti ed agenzie del settore operanti in zona, consultate, altresì le principali banche dati presenti sui più importanti portali immobiliari, lo scrivente ritiene che il valore unitario del lotto stimato sia pari, mediamente, a € 23,00 /m^2 di superficie vitata e € 7,00 /m^2 di superficie diversa (tare) e, quindi complessivamente,

Superficie catastale vitata m^2 2.994 x € 23,00 /m^2	= €	68.862,00
Superficie catastale diversa m^2 217 x € 7,00 /m^2	= €	1.519,00
sommano	€	70.381,00

A tale importo vanno detratti:

Aggiornamento catastale	- €	300,00
VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI **LOTTO TRE**	€	70.081,00
che si arrotondano a	**€**	**70.000,00**

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

In virtù dell'andamento di mercato in zona per quanto riguarda i terreni agricoli, in particolare i vigneti, non si propone alcuna riduzione al valore precedentemente esposto.

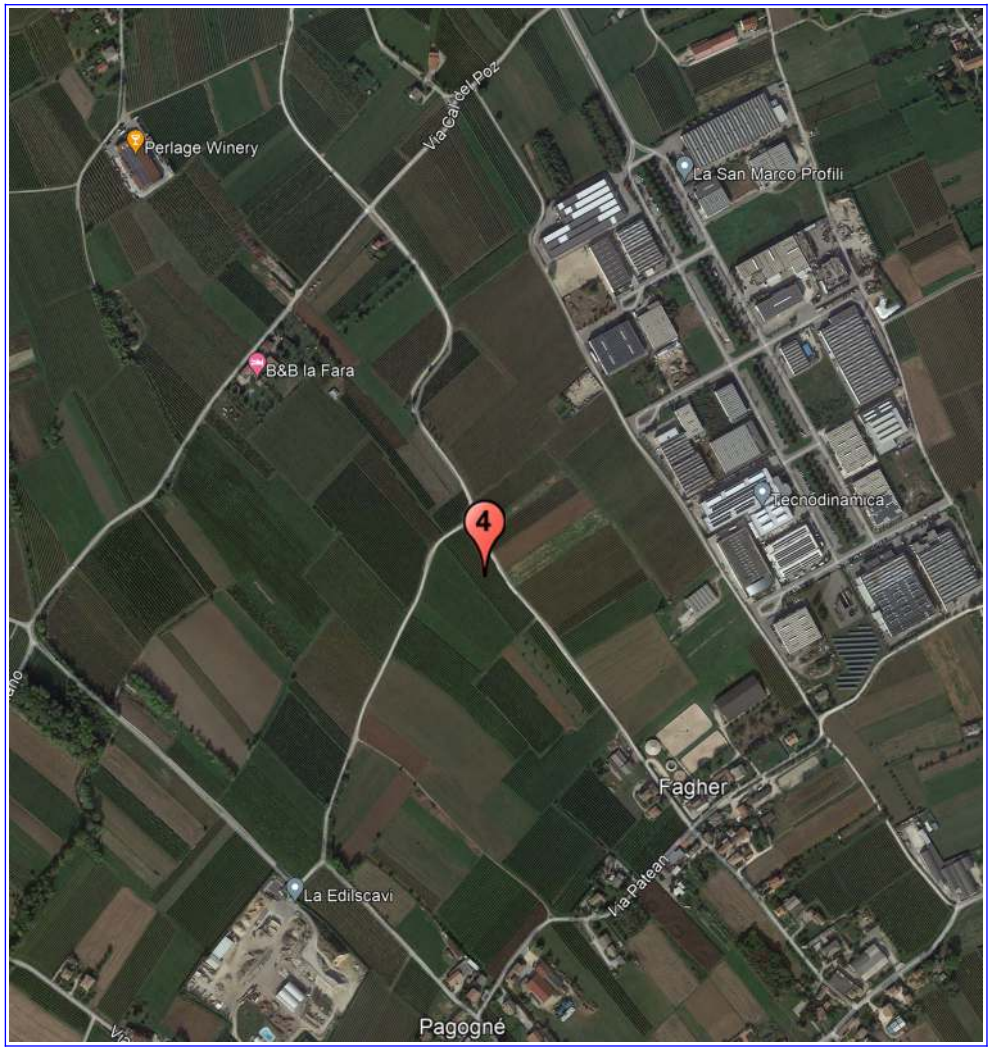
%%%

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

6 LOTTO QUATTRO

<u>in capo all'esecutato n. 1 per l'intero</u>

costituito da terreno agricolo coltivato a vigneto, **ubicato in comune di Farra di Soligo,** posto lungo lungo la strada comunale Cal del Poz all'incrocio con la strada comunale catastalmente denominata Cal Fagher.



Localizzazione

<u>6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI</u>

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

<u>Catasto terreni</u>

Comune di Farra di Soligo - Foglio 28

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Particella 214 – Superf. 3.550 m^2 - Seminativo cl. 1 - R.D. € 22,92 – R.A. € 12,83

Particella 287 – Superf. 2.431 m^2 - Seminativo cl. 1 - R.D. € 15,69 – R.A. € 8,79

Totale 5.981 m^2

Confini.

Il lotto confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con strada comunale Cal Fagher, strada comunale Cal del Poz, particelle n. 127, 126, 279 e 107.

6.2 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato n. 1, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza del seguente atto:

Compravendita, a rogito del Notaio dr. Paolo Valvo in Conegliano, rep. 318.191 del 13/06/2007, trascritto a Treviso il 12/07/2007 ai n.ri 33744/18990, registrato a Conegliano in data 12/07/2007 al n. 2985 serie 1T.

6.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 21/08/2024, dal Certificato Notarile agli atti della procedura e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 05/04/2023 ai n.ri 12563/8943.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 06/03/2023 n. 668 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, a carico dell'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 07/08/2008 ai n.ri 32400/7266

Ipoteca volontaria derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 31/07/2008 rep. 321233 del notaio Paolo Valvo a favore di Veneto banca S.p.A. con sede in Montebelluna, a carico dell'esecutato n. 1 gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

2) Iscrizione in data 28/07/2010 ai n.ri 27887/6221

Ipoteca volontaria derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 27/07/2010 rep. 325186 del notaio Paolo Valvo a favore di Veneto banca S.p.A. con sede in Montebelluna, a carico dell'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 568 del 16/02/2012 (SURROGAZIONE ART. 120 QUATER T.U.B.)

3) Iscrizione in data 27/06/2018 ai n.ri 22647/3598

Ipoteca della riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 26/06/2018 rep. 2238 atto AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE a carico dell'esecutato n. 1, e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

4) Iscrizione in data 30/11/2018 ai n.ri 42900/7352

Ipoteca giudiziale da DECRETO INGIUNTIVO in data 14/06/2018 rep. 4321 del Tribunale di Treviso a favore di Ce.vi.v. S.r.l. con sede in Vidor, a carico

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

dell'esecutato n. 1, e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

6.4 SERVITÙ

Come da atto notarile di provenienza, la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili sopra descritti con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, apparenti e non, nulla escluso.

Si rappresenta la presenza di una linea elettrica ad alta tensione che attraversa il lotto in diagonale, indicativamente dall'angolo sud-ovest all'angolo sud-est, ma senza tralicci impiantati all'interno. Tale linea non costituisce alcun impedimento alla coltivazione.

6.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, costituito da terreni agricoli coltivati a vigneto, **ubicato in comune di Farra di Soligo,** posto lungo lungo la strada comunale Cal del Poz all'incrocio con la strada comunale catastalmente denominata Cal Fagher.

L'appezzamento, in unico corpo, ha una superficie catastale di m^2 5.981.

La giacitura è pianeggiante. La forma in pianta è abbastanza regolare (vedi estratto di mappa), con la dimensione maggiore in direzione nord-ovest/sud-est. Il terreno dispone di accessi a nord e a est dalle strade comunali che lo affiancano, oltre che dalla capezzagna a sud attraverso una servitù consolidata di passaggio a favore e a carico. La zona non è servita da rete di irrigazione consortile.

Il vigneto è costituito da complessivi n. 16 filari di varietà Glera – categoria DOC PROSECCO, dei quali n. 11 di lunghezza pari a quella del lotto e n. 5 di lunghezza inferiore.

Dallo Schedario Viticolo Veneto – Regione Veneto - AVEPA (allegato), per i mappali predetti risultano le superfici vitatr e relativa epoca di impianto di seguito riportate.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Particella n. 214 – sup. catast. m^2 3.550 – sup. vitata m^2 3.550 – anno imp. 2010

Particella n. 287 – sup. catast. m^2 2.431 – sup. vitata m^2 2.431 – anno imp. 2010

Totale superficie vitata: **M^2 5.981**

Riscontrata la presenza della patologia denominata "flavescenza dorata" in circa il 40% delle piante.

6.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Il terreno detenuto e coltivato dall'azienda agricola intestata esecutato n. 1.

Per completezza espositiva si evidenzia che è stata comunque depositata formale istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa la situazione locativa risultante per l'immobile in esame, la quale ha dato esito negativo.

6.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

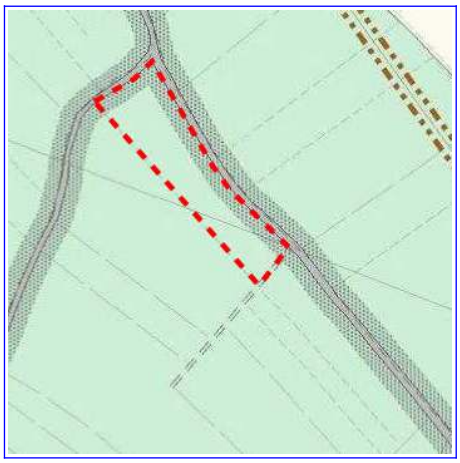
Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in Tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3), parte all' interno della fascia di rispetto stradale, Aree agricole integre. Tali aree, ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968. Il tessuto agricolo di connessione naturalistica comprende le parti di territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole, è caratterizzato da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro, tale tessuto assume rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale.

La destinazione d'uso prevalente è quella ambientale e agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Per particolari vedasi il certificato di destinazione urbanistica (allegato).

Segue estratto di zona.



Estratto di zona

6.8 CONFORMITÀ CATASTALE

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

Non è invece aggiornata la qualità colturale attribuita alla particella costituente il lotto. Si renderà necessaria una denuncia di variazione colturale da inoltrare all'Agenzia delle Entrate (servizi catastali). Costo previsto **€ 400,00**.

6.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, l'epoca di impianto delle viti, la mancanza di servizio di irrigazione e la diffusa presenza patologica della "flavescenza dorata".

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato catastale.

Considerata l'attuale situazione di mercato dei terreni della zona, valutato lo stato di conservazione, l'ambito urbanistico e paesaggistico, sentiti professionisti ed agenzie del settore operanti in zona, consultate, altresì le principali banche dati presenti sui più importanti portali immobiliari, lo scrivente ritiene che il valore unitario del lotto stimato sia pari, mediamente, a € 20,00 /m^2 di superficie vitata, quindi complessivamente,

Superficie catastale vitata m^2 5.981 x € 20,00 /m^2	= €	119.620,00
A tale importo vanno detratti:		
Aggiornamento catastale	- €	400,00
VALORE A BASE D'ASTA DEL **LOTTO QUATTRO**	€	119.220,00
che si arrotondano a	**€**	**119.000,00**

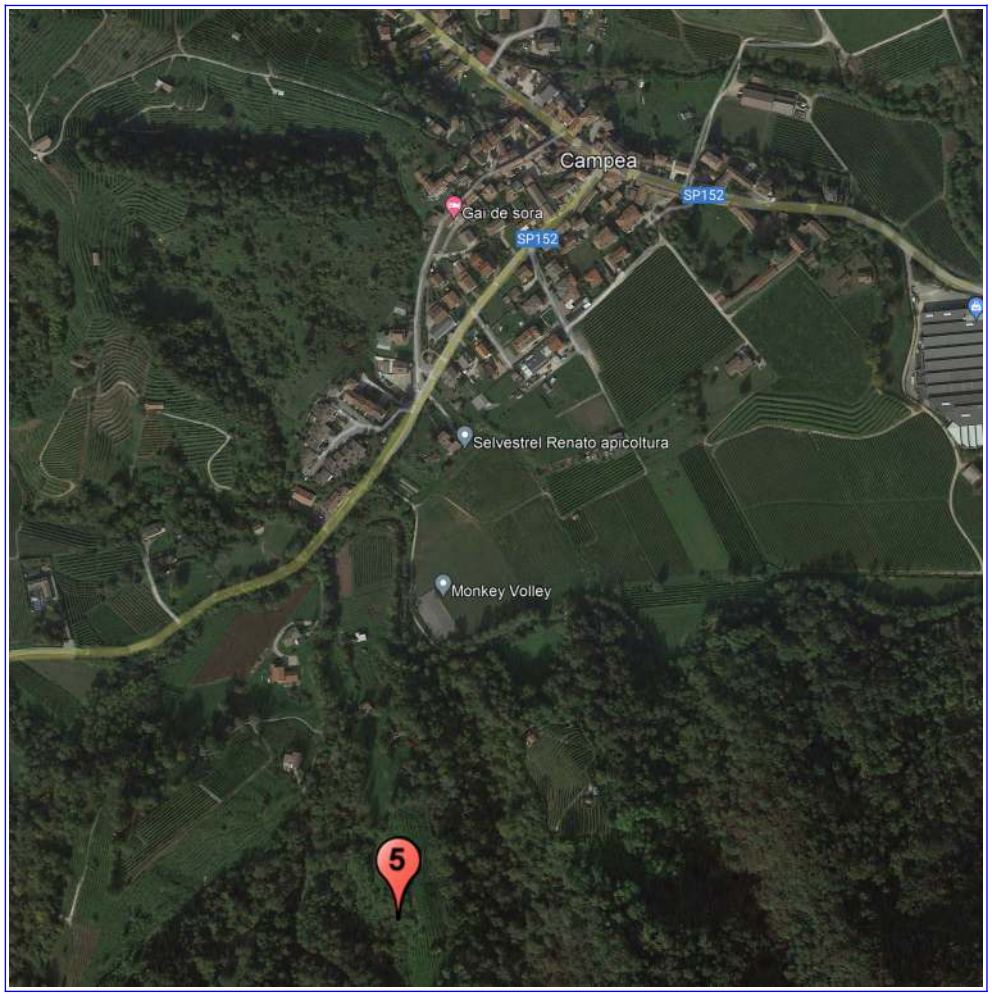
In virtù dell'andamento di mercato in zona per quanto riguarda i terreni agricoli, in particolare i vigneti, non si propone alcuna riduzione al valore precedentemente esposto.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

7 LOTTO CINQUE

<u>in capo all'esecutato n. 1 per l'intero</u>

costituito da terreno a bosco **ubicato in comune di Miane,** in prossimità della località Campea.



Localizzazione

<u>7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</u>

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

<u>Catasto terreni</u>

Comune di Miane - Foglio 31

Particella 343 – Superf. 520 m^2 – Bosco Mis. cl. 2 - R.D. € 0,54 – R.A. € 0,08

Particella 737 – Superf. 760 m^2 – Sem. Arb. cl. 4 - R.D. € 1,57 – R.A. € 1,57

Particella 738 – Superf. 1.230 m^2 – Vigneto cl. 3 - R.D. € 8,26 – R.A. € 5,08

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Particella 740 – Superf. 2.790 m^2 – Prato Arb. cl. 3 - R.D. € 9,37 – R.A. € 6,48

Particella 753 – Superf. 270 m^2 – Vigneto cl. 3 - R.D. € 1,81 – R.A. € 1,12

Totale 5.570 m^2

Confini.

Il terreno confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle n. 339, 467, 341, 989, 988, 582, 583, 585, 586, 466 e 338.

7.2 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato n. 1, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza del seguente atto:

Compravendita, a rogito del Notaio dr. Paolo Valvo in Conegliano, rep. 323.485 del 09/09/2009, trascritto a Treviso il 01/10/2009 ai n.ri 36525/22186, registrato a Conegliano in data 30/09/2009 al n. 4879 serie 1T.

7.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 21/08/2024, dal Certificato Notarile agli atti della procedura e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 05/04/2023 ai n.ri 12563/8943.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 06/03/2023 n. 668 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, a carico dell'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 01/10/2009 ai n.ri 36526/8242

Ipoteca volontaria derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 09/09/2009 rep. 323486 del notaio Paolo Valvo a favore di Veneto banca S.p.A. con sede in Montebelluna, a carico dell'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

2) Iscrizione in data 28/07/2010 ai n.ri 27887/6221

Ipoteca volontaria derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 27/07/2010 rep. 325186 del notaio Paolo Valvo a favore di Veneto banca S.p.A. con sede in Montebelluna, a carico dell'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- Annotazione n. 568 del 16/02/2012 (SURROGAZIONE ART. 120 QUATER T.U.B.)

3) Iscrizione in data 27/06/2018 ai n.ri 22647/3598

Ipoteca della riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 26/06/2018 rep. 2238 atto AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE a carico dell'esecutato n. 1, e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

4) Iscrizione in data 30/11/2018 ai n.ri 42900/7352

Ipoteca giudiziale da DECRETO INGIUNTIVO in data 14/06/2018 rep. 4321 del

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Tribunale di Treviso a favore di Ce.vi.v. S.r.l. con sede in Vidor, a carico dell'esecutato n. 1, e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

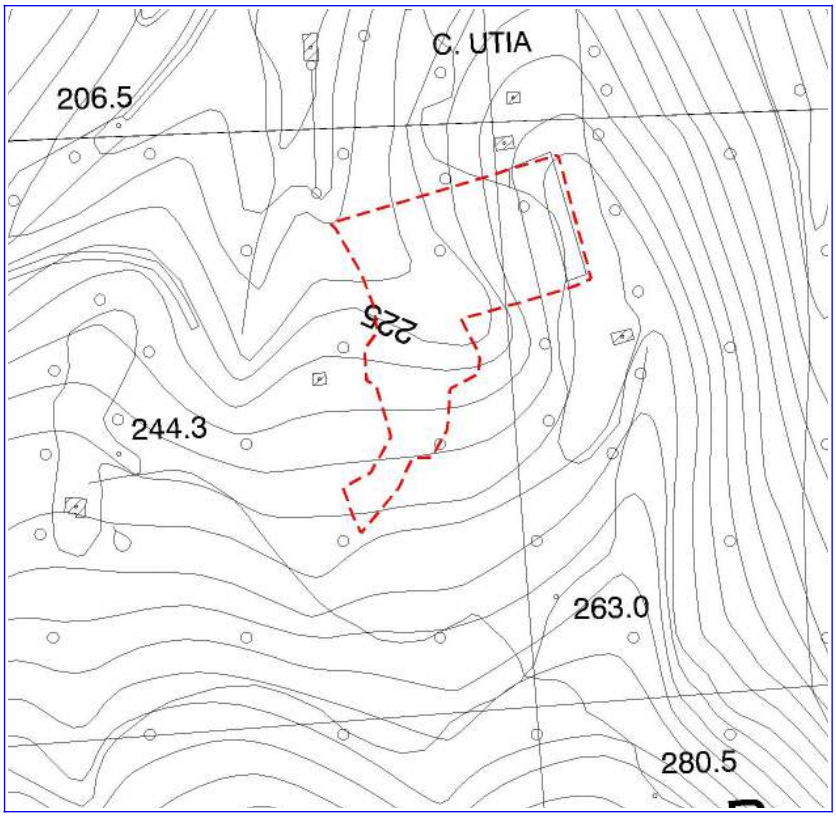
7.4 SERVITÙ

Come da atto notarile di provenienza, la vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive apparenti e non.

7.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto costituito da terreni agricoli tenuti a bosco ubicati in comune di Miane, in prossimità della località Campea, a circa 500 metri di distanza a sud dal centro frazionale.

La quota del terreno varia dai 200 ai 250 metri come si evince dal seguente estratto dalla CTR, con notevole pendenza.



Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Per quanto riguarda le essenze presenti si rilevano quasi esclusivamente rovi e acacie, con qualche sambuco e carpino. Nel complesso per nulla curato.

Su dichiarazione dell'esecutato, il terreno avrebbe accesso da un tratto della vecchia strada vicinale, corrente ad est del lotto e catastalmente denominata "Parè", e poi attraverso servitù di passaggio sulla limitrofa particella n. 342 di altra proprietà.

Non essendo all'epoca del sopralluogo tale strada praticabile, l'accesso del sottoscritto è avvenuto da ovest, accompagnato dal proprietario, attraverso una stradina impervia che non costituisce passaggio legale.

La forma in pianta è irregolare (vedi estratto di mappa), senza delimitazioni fisiche dei confini, fatta eccezione per il lato ovest dove il confine di proprietà coincide approssimativamente con un canaletto di scolo delle acque.

7.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

L'immobile è in detenzione dell'esecutato proprietario.

E' stata comunque depositata formale istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa la situazione locativa risultante per gli immobili in esame, la quale ha dato esito negativo.

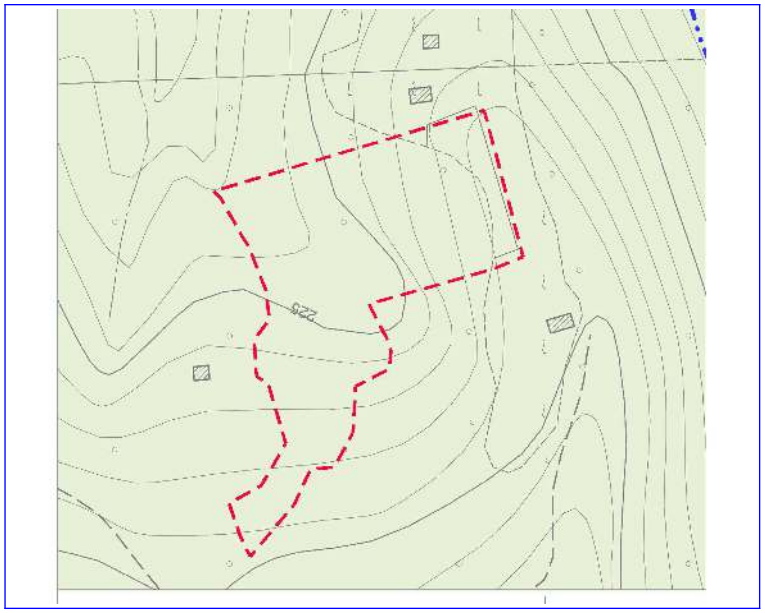
7.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il terreno ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona agricola speciale con vincolo paesaggistico, idrogeologico-forestale.

Per particolari vedasi il certificato di destinazione urbanistica (allegato).

Segue estratto di zona.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8



Estratto di zona

7.8 CONFORMITÀ CATASTALE

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

7.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo e la libertà o meno da vincoli quali servitù e affittanze opponibili.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato catastale.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Considerata l'attuale situazione di mercato dei terreni della zona, valutato lo stato di conservazione, l'ambito urbanistico e paesaggistico, sentiti professionisti ed agenzie del settore operanti in zona, consultate, altresì le principali banche dati presenti sui più importanti portali immobiliari, lo scrivente ritiene che il valore unitario del lotto stimato sia pari a € 2,50 /m^2 di superficie catastale e, quindi complessivamente il valore di mercato sarà

Superficie catastale m^2 5.570 x € 2,50 /m^2	=	€ 13.925,00
che si arrotondano a		**€ 14.000,00**

Per l'esiguità della cifra risultante non si propone alcuna riduzione al valore precedentemente esposto.

%%%

8 RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI ATTRIBUITI AI SINGOLI LOTTI

- LOTTO UNO	€ 63.000,00
- LOTTO DUE	€ 12.000,00
- LOTTO TRE	€ 70.000,00
- LOTTO QUATTRO	€ 119.000,00
- LOTTO CINQUE	€ 14.000,00

9 RISERVE

Con specifico riferimento alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati ai precedenti titoli, il sottoscritto stimatore evidenzia come lo stesso non possa espletare i compiti demandati, per legge, agli organismi pubblici preposti, i quali si esprimeranno compiutamente nel merito solamente a seguito dell'esame di specifici e completi elaborati progettuali. Pertanto quanto contenuto nel presente

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato potrà pertanto essere soggetto a possibili modificazioni.

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compreso quello urbanistico.

%%%%

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è pervenuta.

Treviso, 14 settembre 2024 lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità della proprietà – Lotti 1-2-3-4-5;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica – Lotto 1;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale – Lotto 1;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali – Lotto 1;
- ALLEGATO 5 Visure catastali Lotto 1;
- ALLEGATO 6 Piante stato di fatto – Lotto 1;
- ALLEGATO 7 Copia titolo di provenienza Lotto 1;
- ALLEGATO 7bis Copia domanda di condono edilizio;
- ALLEGATO 8 Relazione fotografica Lotto 2;
- ALLEGATO 9 Estratto di mappa catastale – Lotto 2;
- ALLEGATO 10 Visure catastali Lotto 2;
- ALLEGATO 11 Copia titolo di provenienza Lotto 2;
- ALLEGATO 12 Contratto d'affitto Lotto 2;
- ALLEGATO 13 Relazione fotografica – Lotto 3;
- ALLEGATO 14 Estratto di mappa catastale Lotto 3;
- ALLEGATO 15 Visure catastali Lotto 3;
- ALLEGATO 16 Copia trascrizione titolo di provenienza Lotto 3;
- ALLEGATO 17 Contratto d'affitto Lotto 3;
- ALLEGATO 18 Relazione fotografica Lotto 4;
- ALLEGATO 19 Estratto di mappa catastale Lotto 4;
- ALLEGATO 20 Visure catastali Lotto 4;
- ALLEGATO 21 Copia titolo di provenienza Lotto 4;
- ALLEGATO 22 Relazione fotografica Lotto 5;
- ALLEGATO 23 Estratto di mappa catastale Lotto 5;
- ALLEGATO 24 Visure catastali Lotto 5;
- ALLEGATO 25 Copia titolo di provenienza Lotto 5;
- ALLEGATO 26 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 27 Estratto Schedario Viticolo – AVEPA;
- ALLEGATO 28 Certificato di Destinazione Urbanistica Miane;
- ALLEGATO 29 Certificato di Destinazione Urbanistica Farra di Soligo.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8