

Esecuzione Immobiliare n. **452/2019** promossa da



G.E. Dott. Leonardo Bianco

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

LOTTO n. 3

UDIENZA:

17/07/2025

Treviso, 19 giugno 2025

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



Indice generale

1 PREMESSA.....	3
2 LOTTO TRE.....	3
2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	3
2.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
2.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
2.4 SERVITÙ.....	7
2.5 DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	7
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	10
2.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
2.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	11
2,8 CLASSE ENERGETICA.....	12
2.9 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	12
2.10 CONFORMITÀ CATASTALE.....	13
2.11 DIVISIBILITÀ.....	13
2.12 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	14
3 RISERVE.....	16
ALLEGATI.....	17



1 **PREMESSA**

Al sottoscritto stimatore, già nominato in data 02/04/2023, veniva notificato via PEC il 25/03/2025 l'incarico di aggiornare la relazione di stima con riferimento al "Lotto 3" di procedura, così come risultante dall'estensione del pignoramento, e ciò sia con riferimento alla regolarità catastale degli immobili, sia con riferimento alla stima degli stessi e alla necessaria documentazione urbanistica.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Spresiano, nonché il sopralluogo finale presso gli immobili con le necessarie verifiche avvenuto in data 14/06/2025, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente relazione peritale integrativa.

2 **LOTTO TRE**

in capo all'esecutato n. 2 per l'intero

costituito abitazione in villino a due piani fuori terra oltre all'interrato, con area scoperta pertinenziale e terreno agricolo di contorno, **ubicato in comune di Spresiano, via Ferraressa**, senza numero civico.

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come segue

Catasto Fabbricati

Comune di Spresiano – Sezione A – Foglio 10

Particella n. 921 Sub 1 via Ferraressa SNC Piano S1-T-1

Rend. Euro 1.699,14 – Categ. A/7 Cl. 2 - Cons. 14,0 vani

Particella n. 921 Sub 2 via Ferraressa SNC Piano S1

Rend. Euro 75,51 – Categ. C/2 Cl. 6 - Cons. 34 m²

Particella n. 921 Sub 3 via Ferraressa SNC Piano S1

Rend. Euro 235,50 – Categ. C/6 Cl. 4 - Cons. 114 m²

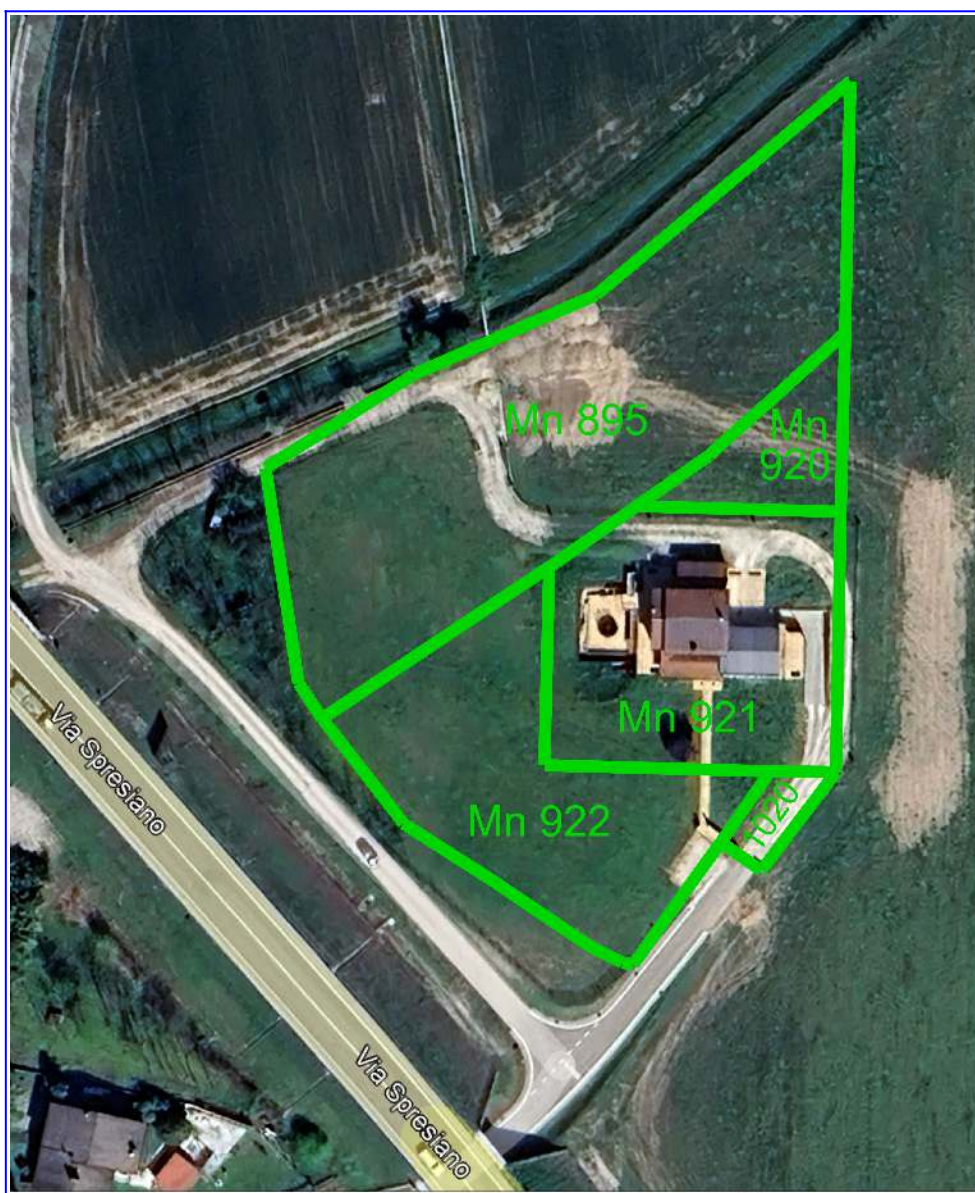
Catasto Terreni

Comune di Spresiano - Foglio 10



Particella	895	Superf.	3.793 m ²	– Sem. arb.	cl. 2 - R.D. €	32,16 – R.A. €	16,65
Particella	920	Superf.	431 m ²	– Seminativo	cl. 2 - R.D. €	3,65 – R.A. €	1,89
Particella	922	Superf.	1.848 m ²	– Seminativo	cl. 2 - R.D. €	15,67 – R.A. €	8,11
Particella	1020	<u>Superf.</u>	<u>140 m²</u>	– Seminativo	cl. 2 - R.D. €	1,19 – R.A. €	0,61
Sommano			6.212 m²	catastali			

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato di cui alla precitata particella n. 921 è riportata al Catasto Terreni – Comune di Spresiano – al Foglio 10 con la particella n. 921 – ente urbano di m² 1.891- Tipo Mappale del 05/06/2024 Pratica n. TV0115062 in atti dal 05/06/2024.



Localizzazione

Confini.

Il lotto così come attualmente definito confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario con acque demaniali, particelle n. 896, 898, 1018, 1021, 1026 e 190.



2.2 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato all'esecutato n. 2, le generalità complete della quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, fra maggior consistenza, con Atto Notarile di compravendita (Allegato n. 7) a rogito del Notaio Oleg Nicola Acconcia in Treviso, rep. 88501 del 26/07/2005, trascritto a Treviso in data 02/08/2005 ai n.ri 35362/21864.

Alla data del 18/06/2025 presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, relativamente al lotto in esame non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nella relazione notarile del 12/02/2020 ed in quella integrativa aggiornata al 28/11/2024 e che, sulla base dei documenti in atti si elencano di seguito.

2.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 11/11/2019 ai n.ri 43693/30618.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 08/10/2019 n. 7808 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro gli esecutati n. 1-2-3 e gravante tra l'altro sull'unità immobiliare riportata al NCT Foglio 10 particella n. 921 (attualmente censita anche al Catasto Fabbricati alla Sez. A Foglio 10 Particelle n. 921 sub. 1-2-3).

2) Trascrizione in data 28/11/2024 ai n.ri 43782/31571.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 08/11/2024 n. 8274 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro l'esecutato n. 2 e gravante sulle unità immobiliari riportate al NCT Foglio 10 particelle n. 895-920-922 e 1020.



ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 05/08/2011 ai n.ri 28645/5991

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 04/08/2011 rep. 102481 del notaio Maurizio Bianconi in Treviso a favore delle [REDACTED]
[REDACTED] contro l'esecutato n. 2 e l'esecutato n. 3 (debitore non datore) gravante tra l'altro sulle unità immobiliari riportate al NCT Foglio 10 particelle n. 920-922 e 921 (attualmente censita anche al Catasto Fabbricati alla Sez. A Foglio 10 Particelle n. 921 sub. 1-2-3).

2) Iscrizione in data 04/02/2015 ai n.ri 2874/412

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO in data 30/01/2015 rep. 107538 del notaio Maurizio Bianconi in Treviso a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], contro gli esecutati n. 2 – 3 e l'esecutato n. 1 (debitore non datore) gravante tra l'altro sull'unità immobiliare riportata al NCT Foglio 10 particella n. 921 (attualmente censita anche al Catasto Fabbricati alla Sez. A Foglio 10 Particelle n. 921 sub. 1-2-3).

3) Iscrizione in data 06/08/2018 ai n.ri 28511/4742

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 02/08/2018 rep. 2613 del tribunale di Treviso a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (TV), contro gli esecutati n. 2 – 3 gravante tra l'altro sulle unità immobiliari riportate al NCT Foglio 10 particelle n. 895-920-922.



2.4 SERVITÙ

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti.

Si evidenzia servitù di passaggio a carico della particella 895, corrente sul lato nord della stessa, a favore del limitrofi terreni costituenti il Lotto Quattro e costituita con il precitato atto di compravendita a rogito del Notaio Oleg Nicola Acconcia in Treviso, rep. 88501 del 26/07/2005.

2.5 DESCRIZIONE DEL LOTTO

E' costituito da abitazione in villino a due piani fuori terra, oltre all'interrato, con area scoperta pertinenziale e ampio terreno agricolo di contorno, **ubicato in comune di Spresiano, via Ferraressa**, senza numero civico, in fascia extraurbana – zona agricola – case sparse R1 (fonte OMI).

Rispetto alla viabilità pubblica l'area pertinenziale, con ampia porzione dei terreni agricoli, è completamente recintata. Gli accessi principali (pedonale e carrabile), posti a sud del lotto, avvengono da un prolungamento della strada via Ferraressa, di recente realizzazione, con inizio da un sottopasso veicolare che attraversa la via Spresiano. Tali accessi sono ancora sprovvisti di cancelli. Esiste un secondo accesso carraio, questo provvisto di ampio cancello che si trova a nord sulla particella n 895.

Lo scoperto, nelle zone non strettamente adibite a camminamenti e/o marciapiedi, è tenuto a prato erboso con presenza di alcune essenze arboree. In prossimità dell'accesso principale è stata realizzata una zona parcheggi.

Si evidenzia che all'interno dell'area recintata è compresa anche la particella n. 1026, intestata a soggetto terzo, verosimilmente familiare dell'esecutato, ma estranea alla procedura esecutiva.

Sarà quindi onere dell'aggiudicatario provvedere a delimitare l'area entro il perimetro della proprietà acquisita.



L'esistenza della recinzione è stata rilevata nel corso del sopralluogo, mentre lo sviluppo e l'esatta ubicazione della stessa, sono stati desunti dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria depositata in comune di Spresiano.

%%%

Descrizione consistenza del fabbricato.

Fabbricato a due piani fuori terra, oltre all'interrato.

Le strutture portanti verticali dell'interrato sono costituite da muratura in calcestruzzo armato. Quelle fuori terra da telai in c.a. con muratura di tamponamento in laterizio. Solai di piano parte in latero cemento e parte in lastre tipo "predalle". Copertura in legno. Manto di copertura (ove esistente) in coppi, grondaie e pluviali in rame. Muratura esterna di spessore complessivo di circa 60 cm, ben coibentata.

Il piano terra, di altezza utile mt 2.70, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, camera e taverna. Dal soggiorno attraverso un'ampia scala a chiocciola si accede agli altri piani. Pavimenti dell'ingresso, del soggiorno, della camera della taverna e di un bagno in legno. Pavimenti e rivestimenti ceramici in cucina e nel secondo bagno.

Al piano primo (o notte), di altezza utile variabile per la presenza del tetto in legno, disimpegno, una camera doppia, due singole, guardaroba, due bagni e due terrazze. Tutti i pavimenti sono in legno, ad eccezione dei due bagni e dei relativi rivestimenti.

Al piano interrato, di altezza utile mt 2.70, giungendovi attraverso la scala interna troviamo ampio magazzino (taverna), ripostiglio, cantina, disimpegno, bagno, secondo ripostiglio, lavanderia e centrale termica. Sempre dal disimpegno si accede ad un ampio garage e da qui alla rampa (sul lato est) e ad un secondo magazzino (utilizzato in realtà come stanza) provvisto di bagno.

All'esterno, sul lato ovest, ampio plateatico pavimentato e scoperto, con scala esterna collegata al piano terra.

Pavimenti ceramici in tutto il piano interrato, ad eccezione del secondo magazzino e relativo bagno che sono in legno, e del garage nel quale è costituito da mattonelle in pietra 10x10.

Serramenti di finestra e porta finestra in alluminio al piano interrato ed in legno agli altri piani.



Si evidenzia che il primo sopralluogo del 08/01/2024 era stato effettuato con il custode ed il legale dell'esecutato, ma senza la presenza di quest'ultimo, assente per impossibilità personale.

Diversamente, quello effettuato il 14/06/2025 è stato condotto alla presenza e con la collaborazione della proprietà. Conseguentemente, con il contributo della stessa, sono emerse alcune ulteriori criticità e/o carenze rispetto a quelle riportate originariamente, che non era stato possibile rilevare senza specifica indicazione e che sinteticamente si elencano.

Impianto termico incompleto, con pompa di calore elettrica aria-aria (a noleggio), serbatoio di accumulo e pompe di calore elettriche aria-aria ad espansione diretta per il raffrescamento (a noleggio).

Sistemi di distribuzione del vettore termico di tipo a pannelli radianti a pavimento e a radiatori nei bagni per il riscaldamento e ad unità interne di vario tipo per il raffrescamento. Non verificabile il funzionamento.

Impianto elettrico e termico senza dichiarazione di conformità.

Impianto termico e sanitario senza dichiarazione di conformità.

Mancata motorizzazione delle tapparelle.

Mancata installazione, sulla copertura, dei pannelli fotovoltaici, di quelli solari e della relativa vasca di contenimento.

Sulla copertura della zona cucina, ossia della parte più bassa dell'edificio, è presente solo la guaina impermeabile senza i coppi.

Attualmente l'energia elettrica è fornita da contratto di cantiere con cassetta ubicata in via Giuseppe Corazzin. Manca pertanto l'allacciamento definitivo che dovrà realizzarsi con scavo e interro di cavidotto di lunghezza di circa 160/170 metri, così da raggiungere il più vicino punto di consegna posto all'incrocio delle via Ferraessa e Corazzin.

Manca anche l'allacciamento all'acquedotto comunale. Attualmente l'acqua potabile è fornita da tubazione proveniente da un'abitazione in via Corazzin (domicilio dell'esecutato). Anche in questo caso si dovrà provvedere alla regolarizzazione con allacciamento alla condotta pubblica, con punto di consegna corrispondente quello ENEL, ossia all'incrocio delle via Ferraessa e Corazzin.



Il fabbricato, iniziato nella prima decade degli anni 2000, e' attualmente pressoché ultimato, fatta eccezione per le carenze indicate in precedenza.

Con riferimento, poi, a quanto rilevato nell'originaria perizia, pur confermandosi la presenza di finiture di pregio e la non comune estensione del lotto rispetto all'edificato medio di zona, si deve oggi rilevare un declino del livello di conservazione e/o manutenzione del fabbricato, dovuto anche alle incompletezze già indicate e alla permanenza delle impalcature esterne. L'insieme di tali evidenze unite alle ulteriori carenze impiantistiche rilevate giustifica una riduzione del valore del fabbricato rispetto a quello indicato nella stima precedente.

Superficie netta calpestabile del piano terra circa mq² 150.

Superficie netta calpestabile del piano primo circa mq² 70, oltre ai due terrazzini di complessivi mq 18,00.

Superficie netta calpestabile del piano interrato circa mq² 290.

La superficie commerciale del lotto, considerata l'abitazione e l'area pertinenziale, ragguagliandone alla principale gli accessori, **è di mq² 550** (arrotondati), come si evince dalla tabella che segue.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Locali principali	Piano terra	M ² 202,00	1,00	M ² 202,00
Accessori	Terrazza e portico P.terra	M ² 49,00	0,25	M ² 12,25
Locali principali	Piano primo	M ² 97,00	1,00	M ² 97,00
Accessori	Terrazzini piano primo	M ² 18,00	0,25	M ² 4,50
Accessori	Piano interrato (garage)	M ² 120,00	0,50	M ² 60,00
Accessori	Piano interrato	M ² 224,00	0,60	M ² 134,40
Scoperto	Fino a concorrere con la superficie principale	M ² 300,00	0,10	M ² 30,00
Scoperto	Fino a concorrere con il doppio della superficie principale (*)	M ² 600,00	0,02	M ² 12,00
TOTALI				M² 552,15

(*) Gli ulteriori mq² 700 di scoperto saranno valutati a valore agricolo.



2.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

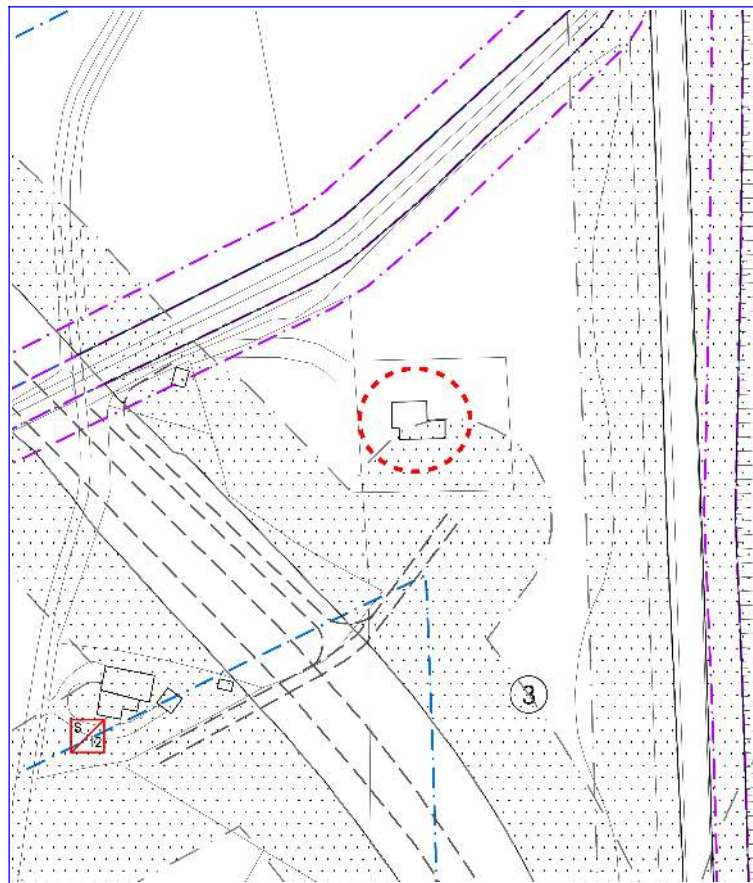
L'immobile é occupato dalla famiglia dell'esecutato.

E' stata comunque depositata istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, istanza dall'esito negativo (Allegato n. 9).

2.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo il Piano degli Interventi, in ZONA AGRICOLA CARATTERIZZATA DA ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO e, parzialmente, in fascia di rispetto stradale. Vedi comunque Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato n. 10).

Segue estratto di zona



Estratto di zona - Piano degli interventi

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



- Permesso di Costruire n. 310/2004 in data 25/05/2005;
- Voltura al Permesso di Costruire n. 310/2004 in data 20/02/2006;
- Permesso di Costruire n. 326/2006 in data 10/12/2008;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 6067 in data 31/03/2010;
- Permesso in Sanatoria n. 020/2014 in data 31.05.2021;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 12063/2021 in data 07/06/2021.

Per completezza si segnala che risulta depositata richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria prot. 78850 del 16/03/2023, a tutt'oggi inevasa. Sentito nuovamente in merito il funzionario preposto, non sono emerse particolari cause ostative alla positiva definizione dell'istanza. Manca il certificato di agibilità e non risulta ancora effettuato il collaudo statico.

2,8 CLASSE ENERGETICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale così come nell'archivio regionale non risulta alcuna certificazione energetica relativamente al fabbricato in esame.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali e la recente epoca di costruzione, si ritiene che allo stesso possa essere ragionevolmente attribuibile una classe energetica "A".

2.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo stato dei luoghi coincide con quanto riportato nei grafici allegati alla precitata richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria prot. 78850 del 16/03/2023. Consultato l'ufficio tecnico del comune di Spresiano per le relative valutazioni, ad evasione dell'incarico, ancorché con le riserve compiutamente riportate al successivo paragrafo 3, si prevede un costo complessivo per diritti e sanzioni amministrative non inferiore a **Euro 11.000,00**.

Inoltre, l'ampliamento legittimato con Dia n. 56/2010 prevedeva una riduzione degli oneri ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/2009 (piano casa), in quanto immobile destinato a prima abitazione dell'avente titolo all'ampliamento, ossia l'esecutato. Poiché chi si dovesse aggiudicare l'immobile all'asta sarà sicuramente un soggetto diverso dall'allora avente titolo all'ampliamento, al rilascio



del certificato di agibilità dovrà essere versata la differenza di contributo stimata ad oggi dall'ufficio tecnico comunale in circa **Euro 16.500,00**.

Trattandosi, poi, di una costruzione dall'iter procedurale mai completato, senza alcuna agibilità e senza collaudo statico, si valutano gli oneri necessari al necessario completamento documentale (certificazioni di conformità, asseverazioni, collaudo statico, ecc.) per un ammontare complessivo non inferiore a **€ 8.000,00**.

2.10 CONFORMITÀ CATASTALE

1) Diversamente dalla situazione rilevata nella perizia originaria, oggi il fabbricato risulta correttamente accatastato con procedura effettuata dalla proprietà.

2) Dagli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria illustrata al precedente paragrafo 2.5, nonché da quanto si è potuto rilevare nel corso dei sopralluoghi, emerge che il tratto di recinzione esistente sul lato est del lotto invade la limitrofa particella n. 898 (compresa nel Lotto n. 4 di proprietà dell'esecutato n. 3) per una superficie di circa m² 125. Stante la recente epoca di impianto dell'edificio, peraltro ancora in fase di completamento, non si ritiene ipotizzabile l'avvenuta usucapione dell'area invasa. Si prevede pertanto, a carico del futuro aggiudicatario, l'incombenza di riportare il tratto di recinzione sul confine di proprietà mediante rimozione e ricostruzione del tratto stesso. Inoltre l'esecutato ha dichiarato che sull'area predetta sono stati interrati cavi e tubature a servizio dell'abitazione, che dovranno essere riposizionati e ricollegati all'interno dell'area di proprietà. Conseguentemente, rispetto a quanto ipotizzato nella perizia originaria, ragionevolmente si può ipotizzare un costo maggiorato per tale incombenza non inferiore a **Euro 15.000,00**.

2.11 DIVISIBILITÀ

Il lotto è costituito da una abitazione unifamiliare in villino, con aree pertinenziali per gran parte comprese in un'unica recinzione e che, pur di notevole consistenza, non si reputa funzionale alla procedura dividere.



2.12 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

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

E' 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, l'eventuale 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 così determinabile:

Valore unitario a nuovo per edificato in zona per ville/villini: € 1.500 m²

Età anni 20 – coefficiente di vetustà = 0,85

Stato: per le carenze e condizioni elencate al paragrafo 2.5 si adotta il coefficiente di stato attribuibile al “mediocre” pari a 0,80.

Pertanto il valore unitario applicato sarà di € 1.500/ m² x 0,85 x 0,80= € 1.020/ m²

che si arrotondano a € 1.050/ m²



Superficie commerciale m² 550 x € 1.050/ m² = € 577.500,00

Superficie scoperta eccedente il doppio
di quella principale m² 700 x € 8,00/ m² = € 5.600,00

Terreni agricoli di cui alle particelle
n. 895-920-922-1020 per m² 6.212 x € 8,00/ m² € 49.696,00
sommano € 632.796,00

A tale importo vanno detratti:

- Oneri sanatoria:	- € 11.000,00
- Differenza oneri (art. 7 della L.R. n. 14/2009)	- € 16.500,00
- Oneri per collaudo e agibilità	- € 8.000,00
- Rimozione, ricostruzione tratto di recinzione e regolarizzazione posizione cavi e tubature	- € 15.000,00
VALORE DI MERCATO	€ 582.296,00

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 15 % sul valore di mercato.

Ossia € 582.296 x 0,15 = € 87.344 € 87.344,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 494.952.00

che si arrotondano a € 495.000,00



3 RISERVE

Con specifico riferimento alle sanatorie edilizie delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati ai precedenti paragrafi, 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 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.

Treviso, 19 giugno 2025

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità della proprietà – Lotto 3
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica – Lotto 3;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale – Lotto 3;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali – Lotto 3;
- ALLEGATO 5 Visure catastali Lotto 3;
- ALLEGATO 6 Piante stato di fatto – Lotto 3;
- ALLEGATO 7 Copia atto notaio Acconcia rep. 88501;
- ALLEGATO 8 Elenco formalità pregiudizievoli
- ALLEGATO 9 Risultanze Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 10 Certificato di destinazione urbanistica
-



TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **452/2019** promossa da



con l'Avv. Giorgio Segnana

G.E. Dott. Leonardo Bianco

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

14/03/2024

Treviso, 4 marzo 2024

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Indice generale

1 PREMESSA.....	4
2 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	4
3 LOTTO UNO.....	5
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	5
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	6
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
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
3.8 CLASSE ENERGETICA.....	11
3.9 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	11
3.10 CONFORMITÀ CATASTALE.....	11
3.11 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO.....	12
3.12 DIVISIBILITÀ.....	12
3.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	12
4 LOTTO DUE.....	14
4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	14
4.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	15
4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	16
4.4 SERVITÙ.....	17
4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	17
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	18
4.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	18
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	19
4.8 CLASSE ENERGETICA.....	20
4.9 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	20
4.10 CONFORMITÀ CATASTALE.....	20
4.11 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO.....	20
4.12 DIVISIBILITÀ.....	20
4.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	20
5 LOTTO TRE.....	22
5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	22
5.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	23
5.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	23
5.4 SERVITÙ.....	24
5.5 DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	24
CRITICITA'	25
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	27
5.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	28
5.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	28
5.8 CLASSE ENERGETICA.....	30
5.9 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	30
5.10 CONFORMITÀ CATASTALE.....	30

5.11 DIVISIBILITÀ.....	31
5.12 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	31
6 LOTTO QUATTRO.....	33
6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	33
6.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	34
6.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	34
6.4 SERVITÙ.....	35
6.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	36
6.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	37
6.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	37
6.8 CONFORMITÀ CATASTALE.....	38
6.9 DIVISIBILITÀ.....	38
6.10 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	38
7 LOTTO CINQUE.....	39
7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	39
7.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	42
7.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	43
7.4 SERVITÙ.....	43
7.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	44
7.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	46
7.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	46
7.8 CONFORMITÀ CATASTALE.....	47
7.9 DIVISIBILITÀ.....	47
7.10 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI.....	47
8 RISERVE.....	48
ALLEGATI.....	50

1 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 03/04/2023 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 14/12/2023.

Su istanza di rinvio del sottoscritto il GE, in data 24/10/2023, disponeva differimento dell'udienza al 14/03/2024.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso gli Uffici Tecnici Comunali dei comuni di Spresiano e Giavera del Montello, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 08/01/2024, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente relazione peritale.

2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la natura degli immobili staggiti, costituiti da due alloggi, una villetta con area pertinenziale oltre a terreni agricoli in comune di Spresiano, nonché da una lottizzazione residenziale in comune di Giavera del Montello - loc. Santi Angeli, si ritiene conveniente suddividere il compendio in **cinque** lotti distinti.

3 LOTTO UNO

in capo all'esecutato n. 2 per l'intero

costituito da un appartamento al piano terra con area scoperta, garage e magazzino al piano interrato, facenti parte del blocco B di un complesso a due edifici denominato "Residence [REDACTED]",

ubicato in comune di Spresiano, via R.A. Livatino n. 10/A.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

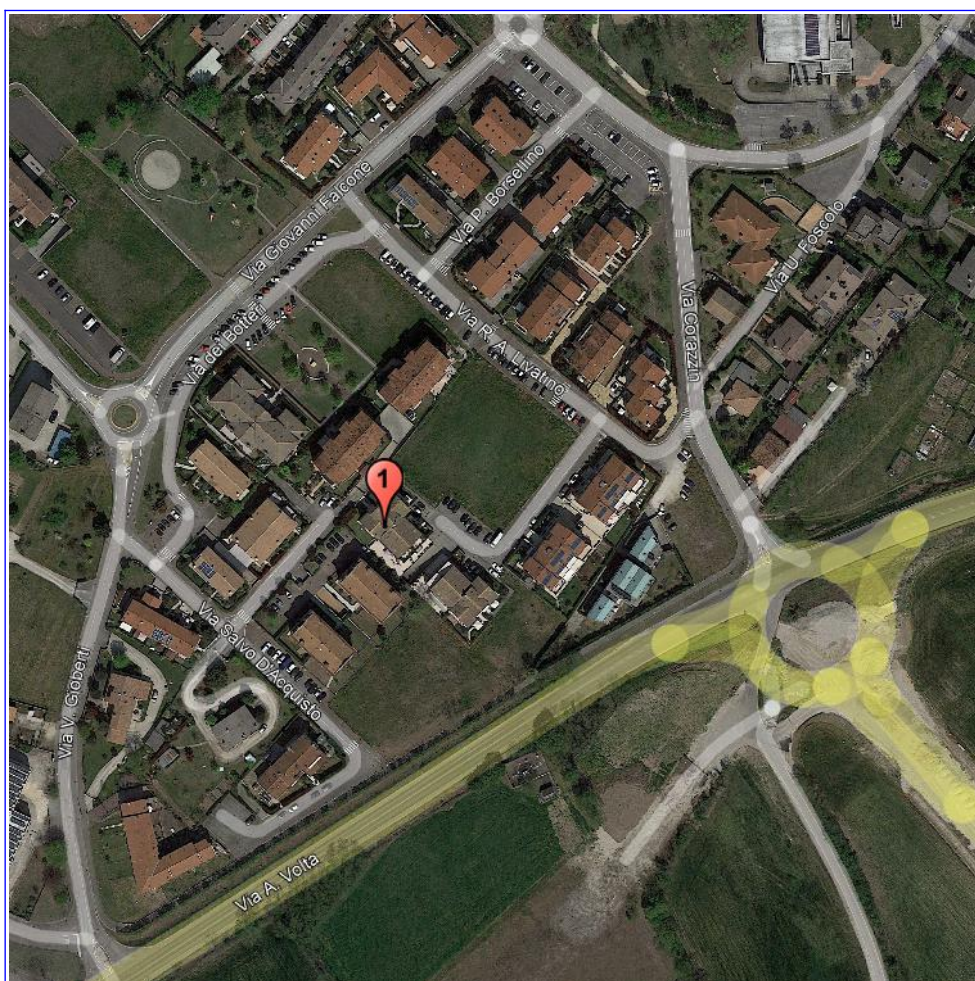
Il lotto risulta così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati

Comune di Spresiano - Sez. A - Foglio 9 – via Rosario Angelo Livatino

Part. 2263 Sub. 13 - P. S1-T - Rend. € 351,19 - Cat. A/2 Cl 2 - Cons. 4 vani

Part. 2263 Sub. 7 - P. S1 - Rend. € 46,12 - Cat. C/6 Cl 5 - Cons. 19 m²



Localizzazione

Con la precisazione, inoltre, che l'area su cui insiste il complesso edilizio di cui fa parte la porzione in oggetto è riportata al Catasto Terreni – Comune di Spresiano – al Foglio 9 con la particella n. 2263 – ente urbano di m² 1.914.

Confini.

L'abitazione con annessa area scoperta confina con marciapiede comune, abitazione con scoperto sub 12, abitazione con scoperto sub 11.

Il magazzino e garage, formante unico corpo, confinano con garage sub 6, corsia di manovra ed unità sub 8 e sub 12.

Le unità immobiliari godono della comproprietà sulle parti comuni ai sensi di legge e come da Regolamento di condominio che, con annesse Tabelle Millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto del notaio Paolo Talice in data 18 settembre 2009 rep.n.72326.

Alle unità immobiliari in oggetto competono 108,490 millesimi di proprietà.

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 dell'Atto Notarile di compravendita (Allegato n. 7) a rogito del Notaio dr. Paolo Talice in Treviso, rep. 73477 del 03/03/2010, registrato a Treviso il 05/03/2010 al n.4162 serie 1T e ivi trascritto in data 08/03/2010 ai n.ri 7917/5002.

3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03/02/2024 presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, relativamente al lotto in esame non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nella relazione notarile del 12/02/2020 (aggiornata al 06/02/2020) e che, sulla base dei documenti in atti si elencano di seguito.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 11/11/2019 ai n.ri 43693/30618.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 08/10/2019 n. 7808 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro gli esecutati n. 1-2-3 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari costituenti il lotto oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 03/06/2010 ai n.ri 19632/4401

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 28/05/2010 rep. 99708 del notaio Maurizio Bianconi in Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna, contro l'esecutato n. 2 e gravante sulle unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto.

2) Iscrizione in data 04/02/2015 ai n.ri 2874/412

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO in data 30/01/2015 rep. 107538 del notaio Maurizio Bianconi in Treviso a favore della [REDACTED] contro gli esecutati n. 3 – 3 e l'esecutato n. 1 (debitore non datore) gravante tra l'altro sulle unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto.

3) Iscrizione in data 06/08/2018 ai n.ri 28511/4742

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 02/08/2018 rep. 2613 del Tribunale di Treviso in Treviso a favore della [REDACTED].”

con sede in Orsago, contro gli esecutati n. 2 – 3 e gravante tra l'altro sulle unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto.

3.4 SERVITÙ

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare evidenziandosi che l'area su cui insiste il complesso residenziale di cui il lotto in esame fa parte è disciplinata dalla lottizzazione convenzionata con il Comune di Spresiano e di cui all'atto in data 11 febbraio 2005 rep.n. 7440 del Notaio Antonio Favalaro di Paese, trascritto a Treviso in data 10 marzo 2005 ai nn. 9991/6500.

3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da un appartamento al piano terra con area scoperta, garage e magazzino al piano interrato, facenti parte del blocco B di un complesso a due edifici denominato “Residence [REDACTED]”, ubicato in comune di Spresiano, via R.A. Livatino n. 10/A, in fascia centrale – zona centrale B2 (fonte OMI).

Il fabbricato condominiale si sviluppa su tre piani fuori terra oltre all'interrato.

L'accesso agli alloggi avviene attraverso due androni di ingresso condominiali e, per le unità al piano terra tra le quali quella staggita, da cancelli pedonali che dal marciapiede comune immettono negli scoperti esclusivi. Per quanto riguarda i garage, attraverso rampa comune alla quale ci si immette direttamente dalla via Livatino.

La costruzione del complesso condominiale è stata completata nell'anno 2009, come si evince dal certificato di agibilità. E' stato realizzato con struttura portante a telaio, con murature in cemento armato entro terra e di tamponamento in laterizio fuori terra. Solai al piano interrato tipo “predalle”, in latero-cemento ai piani fuori terra e copertura in legno. Manto di copertura in tegole, pluviali e grondaie in rame, oscuri a libro in legno, finestre in legno munite di vetrocamera, rampa garage e percorsi pedonali in calcestruzzo.

- Alloggio (particella n. 2263 sub. 13)

Posizionato ai piani terra e interrato, con due affacci (nord ed ovest). Al piano terra è composto da cucina-soggiorno, disimpegno, una camera doppia, una camera singola e bagno. Al piano interrato, a cui si accede attraverso una scala ubicata in soggiorno, si trova un piccolo magazzino collegato al garage.

L'impianto termico è autonomo, del tipo tradizionale con elementi radianti metallici, alimentato a metano. Caldaietta murale posta all'esterno. Funzionamento non verificabile. Impianto elettrico sottotraccia, apparentemente in buono stato di manutenzione. Pavimenti e rivestimenti ceramici nella zona giorno, in bagno e al piano interrato. Parquet nelle altre stanze. Altezza utile interna circa mt 2.70 al piano terra e variabile da mt 2.50 a mt 2.55 al piano interrato.

Lo scoperto esclusivo, completamente recintato, nelle zone non pavimentate è tenuto a prato erboso. Nel complesso l'appartamento e lo scoperto si presentano in buone condizioni (vedi documentazione fotografica).

Superficie netta calpestabile alloggio piano terra m² 60, magazzino interrato m² 11 e scoperto esclusivo m² 129 (catastali).

- Garage (particella n. 2263 sub. 7).

Unità immobiliare al piano interrato, con accesso dall'esterno attraverso rampa e percorsi comuni. Inoltre è adiacente agli accessori abitativi dell'alloggio posti al piano interrato e con questi comunicante attraverso porta interna.

E' costituito da un unico locale, di forma rettangolare, con portone basculante metallico e pavimentazione in calcestruzzo. Altezza utile interna mt 2.55.

Superficie netta calpestabile m² 18.

La superficie commerciale del lotto, ragguagliandone alla principale gli accessori, è di mq. 105, come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale					
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie raggugliata	
Locali principali	Piano terra	M ² 73,00	1,00	M ²	73,00
Accessori	Piano interrato	M ² 15,00	0,60	M ²	9,00
Garage	Piano interrato	M ² 20,00	0,50	M ²	10,00
Scoperto		M ² 129,00	0,10	M ²	13,00
TOTALI				M²	105,00

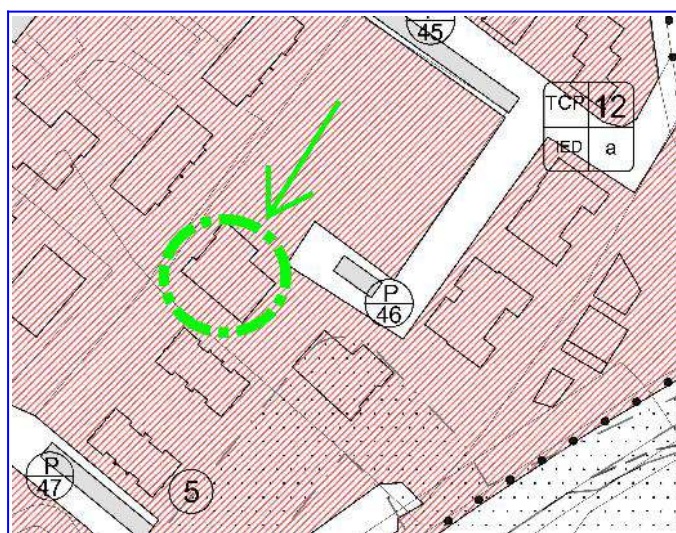
3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente libero.

E' stata comunque depositata istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, istanza che, dopo ripetuti solleciti, ha ottenuto evasione solamente il 15/02/2024, peraltro con esito negativo (Allegato n. 38).

3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il condominio e l'area pertinenziale ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona residenziale – Tessuti consolidati pianificati -TCP/12, normata dall'articolo 68 delle Norme Tecniche Operative. Segue estratto di zona



Estratto di zona

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

- Permesso di Costruire n. 87/2006 in data 27/04/2007;
- Denuncia di Inizio Attività n. 213/2008 prot. n. 17644 in data 25/09/2008;
- Certificato di Agibilità n. 40/2009 del 09/10/2009 (Allegato n.8).

3.8 CLASSE ENERGETICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale così come nell'archivio regionale non risulta alcuna certificazione energetica relativamente all'alloggio in esame.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali e l'epoca di costruzione, si ritiene che allo stesso possa essere ragionevolmente attribuibile una classe energetica "D".

3.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

Rispetto a quanto riportato nell'ultimo provvedimento edilizio, si riscontrano alcune lievi modifiche dimensionali delle partizioni interne e un aumento dell'altezza utile dei locali al piano interrato da mt 2.40 a mt 2.55.

Tale difformità potrà essere regolarizzata con una pratica di sanatoria ordinaria.

Costo previsto per spese tecniche e sanzioni amministrative € **2.000,00**.

3.10 CONFORMITÀ CATASTALE

Planimetrie catastali sostanzialmente conformi allo stato di fatto. Anche se nelle predette planimetrie l'altezza utile dei locali al piano interrato (magazzino e garage) è indicata in mt 2.40 contro i mt 2.55 reali, tale differenza è influente ai fini del classamento e della rendita.

3.11 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO

Contattato l'Amministratore del condominio in merito al rapporto dare/avere dell'esecutato, lo stesso Amministratore inviava la documentazione richiesta (Allegato n. 8) dalla quale risulta, per l'ultimo biennio un debito di € 1.598,23.

3.12 DIVISIBILITÀ

Immobile costituito da un unico alloggio e strette pertinenze, non divisibile.

3.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

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

E' 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, l'eventuale 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 m² 105 x € 1100/mq = € 115.500,00

A tale importo vanno detratti:

- Costi sanatoria edilizia € 2.000,00

- Contributi condominiali pendenti (arrotondati): - € 1.600,00

VALORE DI MERCATO € 111.900,00

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 15 % sul valore di mercato.

Ossia € 111.900 x 0,15 = € 16.785 - € 16.785,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 95.115,00

che si arrotondano a € 95.000,00

4 LOTTO DUE

in capo all'esecutato n. 2 per l'intero

costituito da un appartamento al piano terra con area scoperta e garage al piano interrato, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio [REDACTED]", ubicato in comune di Spresiano, strada delle Arche n. 6.

4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

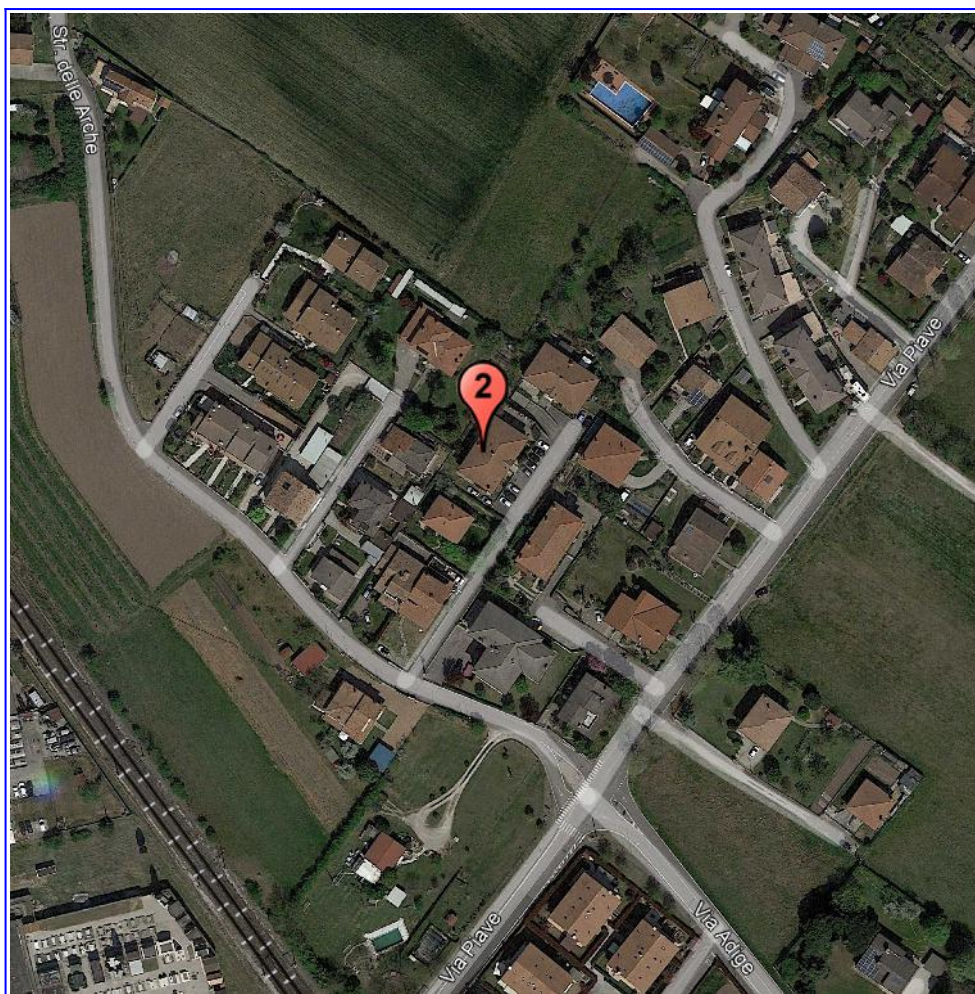
Il lotto risulta così catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati

Comune di Spresiano - Sez. A - Foglio 5 – strada delle Arche

Part. 973 Sub. 9 graffata con Sub. 10 - P. T - Rend. € 263,39 - Cat. A/2 Cl 2 - Cons. 3 vani

Part. 973 Sub. 33 - P. S1 - Rend. € 38,84 - Cat. C/6 Cl 5 - Cons. 16 m²



Localizzazione

Con la precisazione, inoltre, che l'area su cui insiste il complesso edilizio di cui fa parte la porzione in oggetto è riportata al Catasto Terreni – Comune di Spresiano – al Foglio 5 con la particella n. 973 – ente urbano di m² 1.970.

Confini.

L'abitazione con annessa area scoperta confina con abitazione con scoperto subb. 7 e 8, ingresso e vano scale, abitazione con scoperto subb. 11 e 12.

Il garage confina con corsia garage da due lati, subalterno 26, vano scale e terrapieno.

Le unità immobiliari godono della comproprietà sulle parti comuni ai sensi di legge e come da Regolamento di condominio che, con annesse Tabelle Millesimali, trovasi allegato all'atto in data 22 aprile 1997 Rep.n. 21047 del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, registrato a Treviso in data 12 maggio 1997 al n. 2936/V pubb.

Alle unità immobiliari in oggetto competono 60,443 millesimi di proprietà.

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 dell'Atto Notarile di compravendita (Allegato n. 16) a rogito del Notaio dr. Paolo Talice in Treviso, rep. 73478 del 03/03/2010, registrato a Treviso il 05/03/2010 al n.4162 serie 1T e ivi trascritto in data 08/03/2010 ai n.ri 7918/5003.

Alla data del 03/02/2024 presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, relativamente al lotto in esame non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nella relazione notarile del 12/02/2020 (aggiornata al 06/02/2020) e che, sulla base dei documenti in atti si elencano di seguito.

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 11/11/2019 ai n.ri 43693/30618.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 08/10/2019 n. 7808 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Trento, contro gli esecutati n. 1-2-3 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari costituenti il lotto oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 03/06/2010 ai n.ri 19633/4402

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 28/05/2010 rep. 99709 del notaio Maurizio Bianconi in Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna, contro l'esecutato n. 2 e gravante sulle unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto.

2) Iscrizione in data 04/02/2015 ai n.ri 2874/412

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO in data 30/01/2015 rep. 107538 del notaio Maurizio Bianconi in Treviso a favore della [REDACTED], contro gli esecutati n. 2 – 3 e l'esecutato n. 1 (debitore non datore) gravante tra l'altro sulle unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto.

3) Iscrizione in data 06/08/2018 ai n.ri 28511/4742

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 02/08/2018 rep. 2613 del Tribunale di Treviso in Treviso a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro gli esecutati n. 2 – 3 e gravante tra l'altro sulle unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto.

4.4 SERVITÙ

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da un appartamento al piano terra con area scoperta, garage e magazzino al piano interrato, facenti parte del blocco A di un complesso a due edifici denominato “Condominio [REDACTED]”, ubicato in comune di Spresiano, strada delle Arche n. 6, in fascia centrale – zona centrale B2 (fonte OMI).

Il fabbricato condominiale si sviluppa su due piani fuori terra oltre all'interrato.

L'accesso agli alloggi avviene attraverso un androne di ingresso condominiale. Per quanto riguarda i garage, attraverso scala interna condominiale e rampa comune alla quale ci si immette direttamente dalla strada delle Arche.

La costruzione del complesso condominiale è stata completata nell'anno 1997, come si evince dal certificato di agibilità. E' stato realizzato con struttura portante a telaio, con murature in cemento armato entro terra e di tamponamento in laterizio fuori terra. Solai al piano interrato tipo “predalle” e in latero-cemento ai piani fuori terra. Manto di copertura in coppi, pluviali e grondaie in rame, oscuri a libro in legno, finestre in legno munite di vetrocamera, rampa garage e percorsi pedonali in calcestruzzo.

- Alloggio (particella n. 973 Sub. 9 graffata con Sub. 10)

Posizionato al piano terra, con unico affaccio a nord-ovest. E' composto da soggiorno-pranzo, disimpegno, una camera doppia e bagno.

L'impianto termico è autonomo, del tipo tradizionale con elementi radianti lamellari, alimentato a metano. Caldaietta murale posta all'esterno. Funzionamento non verificabile. Impianto elettrico

sottotraccia, apparentemente in sufficiente stato di manutenzione. Pavimenti e rivestimenti ceramici nella zona giorno e in bagno. Parquet nella camera da letto. Altezza utile interna circa mt 2.70.

Lo scoperto esclusivo, completamente recintato, nelle zone non pavimentate è tenuto a prato erboso.

Nel complesso l'appartamento e lo scoperto si presentano in scarse condizioni manutentive (vedi documentazione fotografica).

Superficie netta calpestabile alloggio m² 49, scoperto esclusivo m² 60 (rilevati graficamente da planimetria catastale).

- Garage (particella n. 973 sub. 33).

Unità immobiliare al piano interrato, con accesso dall'esterno attraverso rampa e percorsi comuni.

E' costituito da un unico locale, di forma rettangolare, con portone basculante metallico e pavimentazione in calcestruzzo. Altezza utile generale del piano interrato mt 2.50.

Il locale al momento del sopralluogo non era accessibile. La consistenza ai fini estimativi è stata ricavata dall'ultimo progetto agli atti del comune.

Superficie netta m² 16.

La superficie commerciale del lotto, ragguagliandone alla principale gli accessori, è di m² 71 (arrot.), come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale					
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata	
Locali principali	Piano terra	M ² 56,00	1,00	M ²	56,00
Garage	Piano interrato	M ² 19,00	0,50	M ²	9,50
Scoperto		M ² 60,00	0,10	M ²	6,00
TOTALI				M²	71,50

4.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

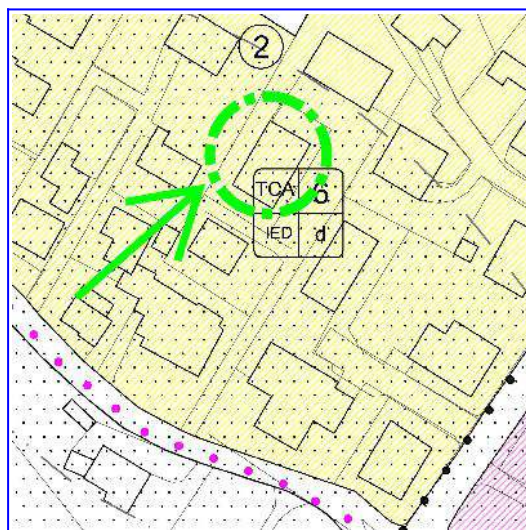
L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato senza titolo dimostrato.

E' stata comunque depositata istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, istanza che, dopo ripetuti solleciti, ha ottenuto evasione solamente il 15/02/2024, peraltro con esito negativo (Allegato n. 38).

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il condominio e l'area pertinenziale ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona residenziale – Tessuti consolidati aperti -TCA/6, normata dall'articolo 66 delle Norme Tecniche Operative. Ricadono, inoltre, in fascia di rispetto cimiteriale (art. 29 delle predette NTO).

Segue estratto di zona



Estratto di zona

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

- Concessione Edilizia n. 93/009 in data 15/02/1993;
- Concessione Edilizia n. 94/140 in data 02/05/1995 - variante;
- Concessione Edilizia n. 1996/370 in data 01/03/1997 – variante;
- Abitabilità n. 1996/370 del 10/04/1997 (Allegato n. 17).

4.8 CLASSE ENERGETICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale così come nell'archivio regionale non risulta alcuna certificazione energetica relativamente all'alloggio in esame.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali e l'epoca di costruzione, si ritiene che allo stesso possa essere ragionevolmente attribuibile una classe energetica non superiore alla "E".

4.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

Rispetto a quanto riportato nell'ultimo provvedimento edilizio, si riscontrano alcune lievi modifiche dimensionali delle partizioni interne rientranti comunque nelle tolleranze ammesse.

4.10 CONFORMITÀ CATASTALE

Planimetrie catastali sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

4.11 RAPPORTO DARE/AVERE CON IL CONDOMINIO

Contattato l'Amministratore del condominio in merito al rapporto dare/avere dell'esecutato, lo stesso Amministratore inviava la documentazione richiesta (Allegato n. 18) dalla quale risulta, a consuntivo dell'esercizio ordinario "2022/2023" un debito di € -385,40 e a preventivo dell'esercizio ordinario "2023/2024" € 391,80, per complessivi € **777,20**.

4.12 DIVISIBILITÀ

Immobile costituito da un unico alloggio e strette pertinenze, non divisibile.

4.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

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

E' 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, l'eventuale 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 m² 71 x € 950/mq = € 67.450,00

A tale importo vanno detratti:

- Contributi condominiali pendenti (arrotondati): - € 800,00

VALORE DI MERCATO € 66.650,00

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 15 % sul valore di mercato.

Ossia € 66.650 x 0,15 = € 9.997,50 - € 9.997,50

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 56.652,50

che si arrotondano a € 57.000,00

5 LOTTO TRE

in capo all'esecutato n. 2 per l'intero

costituito abitazione in villino a due piani fuori terra, oltre all'interrato e area scoperta pertinenziale

ubicato in comune di Spresiano, via Ferraressa, senza numero civico.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

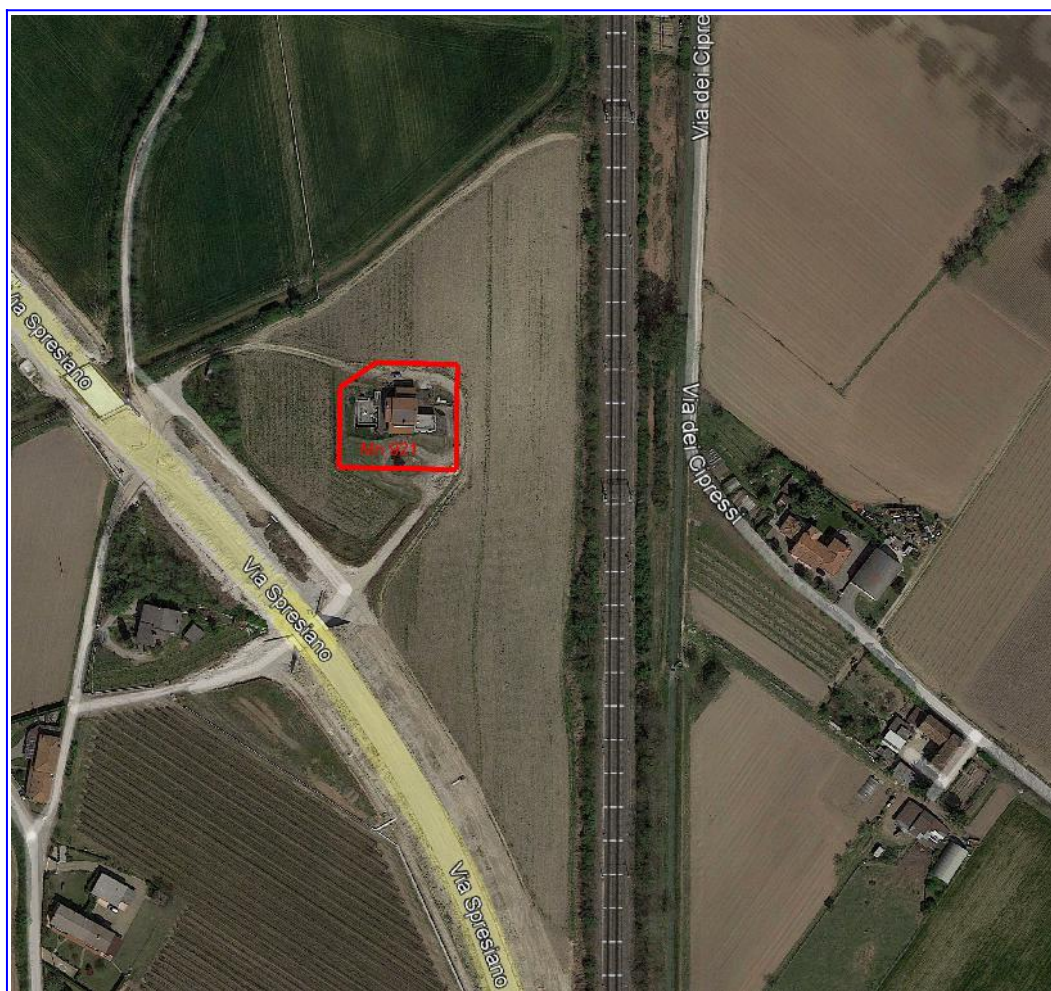
Il lotto risulta catastalmente individuato come segue

Catasto Terreni

Comune di Spresiano - Foglio 10

Particella 921 Superf. 1.891 m² – Ente Urbano

indicativamente corrispondente al sedime del fabbricato e relativa area scoperta.



Localizzazione

Confini.

Il lotto così come attualmente definito confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con particelle n. 895, 920, 898, 1020 e 922.

5.2 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato all'esecutato n. 2, le generalità complete della quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, fra maggior consistenza, con Atto Notarile di compravendita (Allegato n. 23) a rogito del Notaio Oleg Nicola Acconcia in Treviso, rep. 88501 del 26/07/2005, trascritto a Treviso in data 02/08/2005 ai n.ri 35362/21864.

Alla data del 03/02/2024 presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, relativamente al lotto in esame non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nella relazione notarile del 12/02/2020 (aggiornata al 06/02/2020) e che, sulla base dei documenti in atti si elencano di seguito.

5.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 11/11/2019 ai n.ri 43693/30618.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 08/10/2019 n. 7808 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro gli esecutati n. 1-2-3 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari costituenti il lotto oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 05/08/2011 ai n.ri 28645/5991

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 04/08/2011 rep. 102481 del notaio Maurizio Bianconi in Treviso a favore delle "[REDACTED]"

stata realizzata una zona parcheggi, anche questa su altro mappale dell'esecutato non interessato dalla procedura.

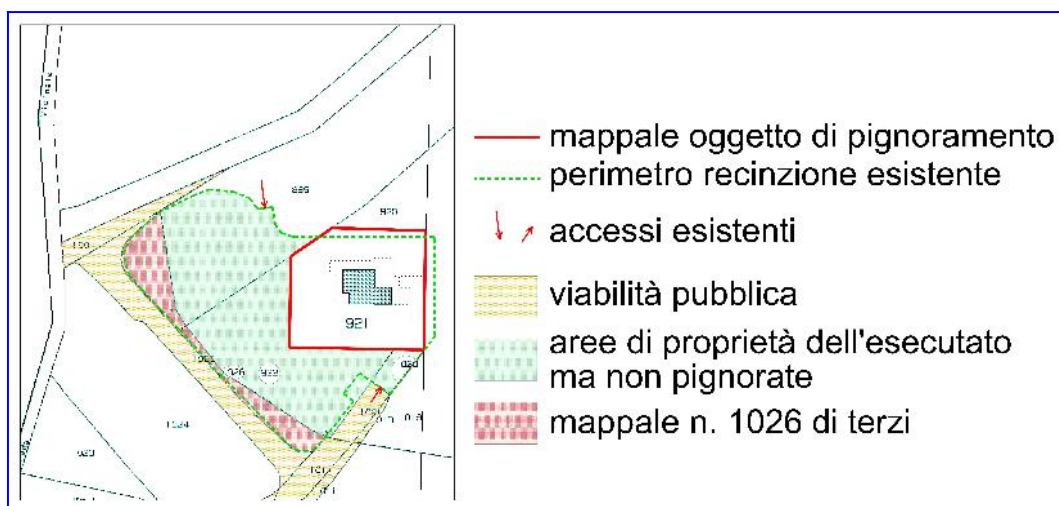
Prima di procedere alla descrizione e determinazione della consistenza del fabbricato, si elencano preventivamente criticità rilevate che sono di ostacolo alla procedura.

CRITICITA'

1) La particella staggita n. 921 è fisicamente inserita in un'area molto più ampia, completamente delimitata da recinzione che, oltre alla suddetta particella, comprende poco meno della metà della particella n. 895 e l'intera superficie delle particelle n. 922, 1020 e 1026.

Le particelle n. 895, 922 e 1020 sono intestate all'esecutato ma non colpite dal pignoramento.

La particella 1026 è intestata a soggetto terzo, verosimilmente familiare dell'esecutato, comunque sempre estranea al pignoramento. Segue immagine esplicativa



L'esistenza della recinzione è stata rilevata nel corso del sopralluogo, mentre lo sviluppo e l'esatta ubicazione della stessa, così come riportata nell'immagine precedente, sono stati desunti dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria depositata in comune di Spresiano.

2) Per accedere dalla viabilità pubblica (evidenziata in giallo) alla particella 921, occorre obbligatoriamente transitare attraverso la particella n. 1020, di proprietà dell'esecutato ma non pignorata.

Preliminarmente, si ritiene indispensabile estendere il pignoramento quantomeno alla suddetta particella n. 1020, così da escludere l'interclusione del lotto staggito.

Da valutare, secondariamente, l'eventuale opportunità di estendere il pignoramento anche alle altre particelle (922-1026) o porzioni di particella (895) ricadenti nell'area recintata.

3) Il fabbricato risulta inserito solo nella mappa del catasto terreni, peraltro con dimensioni grafiche inferiori allo stato di fatto in quanto successivamente ampliato. Per poterne trasferire la proprietà occorrerà preventivamente procedere all'aggiornamento della mappa mediante nuovo Tipo Mappale e alla denuncia al catasto fabbricati.

Si rimette al GE ogni decisione in merito.

%%%

Descrizione consistenza del fabbricato.

Fabbricato a due piani fuori terra, oltre all'interrato.

Le strutture portanti verticali dell'interrato sono costituite da muratura in calcestruzzo armato. Quelle fuori terra da telai in c.a. con muratura di tamponamento in laterizio. Solai di piano parte in latero cemento e parte in lastre tipo "predalle". Copertura in legno. Manto di copertura (ove esistente) in tegole, grondaie e pluviali in rame. Muratura esterna di spessore complessivo di circa 60 cm, ben coibentata.

Il piano terra, di altezza utile mt 2.70, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, camera e taverna. Dal soggiorno attraverso un'ampia scala a chiocciola si accede agli altri piani. Pavimenti dell'ingresso, del soggiorno, della camera della taverna e di un bagno in legno. Pavimenti e rivestimenti ceramici in cucina e nel secondo bagno.

Al piano primo (o notte), di altezza utile variabile per la presenza del tetto in legno, disimpegno, una camera doppia, due singole, guardaroba, due bagni e due terrazze. Tutti i pavimenti sono in legno, ad eccezione dei due bagni e dei relativi rivestimenti.

Al piano interrato, di altezza utile mt 2.70, arrivando attraverso la scala interna troviamo ampio magazzino (taverna), ripostiglio, cantina, disimpegno, bagno, secondo ripostiglio, lavanderia e centrale termica. Sempre dal disimpegno si accede ad un ampio garage e da qui alla rampa (sul lato est) e ad un secondo magazzino (utilizzato in realtà come stanza) provvisto di bagno.

All'esterno, sul lato ovest, ampio plateatico pavimentato e scoperto, con scala esterna collegata al

piano terra.

Pavimenti ceramici in tutto il piano interrato, ad eccezione del secondo magazzino e relativo bagno che sono in legno, e del garage nel quale è costituito da mattonelle in pietra 10x10.

Impianto termico con pompa di calore elettrica aria-acqua (non installata) integrata da generatore di calore del tipo murale a condensazione alimentato a gpl per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, e pompe di calore elettriche aria-aria ad espansione diretta per il raffrescamento.

Sistemi di distribuzione del vettore termico di tipo a pannelli radianti a pavimento e a radiatori nei bagni per il riscaldamento e ad unità interne di vario tipo per il raffrescamento. Non verificabile il funzionamento.

Mancata installazione dei pannelli fotovoltaici e di quelli solari.

Serramenti di finestra e porta finestra in pvc e in alluminio.

Sulla copertura della zona cucina, ossia della parte più bassa dell'edificio, è presente solo la guaina impermeabile senza le tegole.

Il fabbricato, iniziato nella prima decade degli anni 2000, e' attualmente pressoché ultimato, fatta eccezione per l'impianto fotovoltaico e il solare termico (vedi relazione fotografica).

Superficie netta calpestabile del piano terra circa mq² 150.

Superficie netta calpestabile del piano primo circa mq² 70, oltre ai due terrazzini di complessivi mq 18,00.

Superficie netta calpestabile del piano interrato circa mq² 290.

La superficie commerciale del lotto, considerata l'abitazione e l'area pertinenziale, ragguagliandone alla principale gli accessori, **è di mq² 550** (arrotondati), come si evince dalla tabella che segue.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Locali principali	Piano terra	M ² 202,00	1,00	M ² 202,00
Accessori	Terrazza e portico P.terra	M ² 49,00	0,25	M ² 12,25
Locali principali	Piano primo	M ² 97,00	1,00	M ² 97,00

Accessori	Terrazzini piano primo	M ² 18,00	0,25	M ² 4,50
Accessori	Piano interrato (garage)	M ² 120,00	0,50	M ² 60,00
Accessori	Piano interrato	M ² 224,00	0,60	M ² 134,40
Scoperto	Fino a concorrere con la superficie principale	M ² 300,00	0,10	M ² 30,00
Scoperto	Fino a concorrere con il doppio della superficie principale (*)	M ² 600,00	0,02	M ² 12,00
	TOTALI			M² 552,15

(*) Gli ulteriori mq² 700 di scoperto saranno valutati a valore agricolo.

5.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

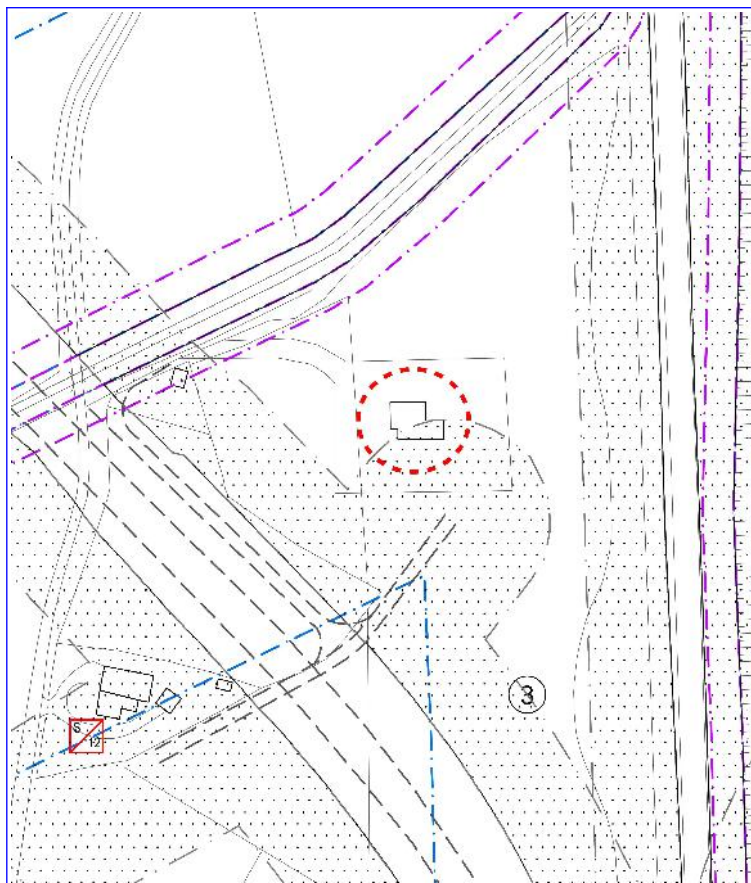
L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla famiglia dell'esecutato.

E' stata comunque depositata istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, istanza che, dopo ripetuti solleciti, ha ottenuto evasione solamente il 15/02/2024, peraltro con esito negativo (Allegato n. 38).

5.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo il Piano degli Interventi, in ZONA AGRICOLA CARATTERIZZATA DA ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO e, parzialmente, in fascia di rispetto stradale. Vedi comunque Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato n. 27). Si precisa che, per l'economia della procedura, è stato allegato il Certificato già presente nel fascicolo, stante l'immutata situazione urbanistica delle zone di interesse. Prima dell'eventuale futuro trasferimento della proprietà, su richiesta del Delegato, sarà prodotto il CDU aggiornato.

Segue estratto di zona



Estratto di zona - Piano degli interventi

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

- Permesso di Costruire n. 310/2004 in data 25/05/2005;
- Voltura al Permesso di Costruire n. 310/2004 in data 20/02/2006;
- Permesso di Costruire n. 326/2006 in data 10/12/2008;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 6067 in data 31/03/2010;
- Permesso in Sanatoria n. 020/2014 in data 31.05.2021;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 12063/2021 in data 07/06/2021.

Per completezza si segnala che risulta anche depositata un richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria prot. 78850 del 16/03/2023, a tutt'oggi inevasa.

Manca il certificato di agibilità **e non risulta ancora effettuato il collaudo statico.**

5.8 CLASSE ENERGETICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale così come nell'archivio regionale non risulta alcuna certificazione energetica relativamente al fabbricato in esame.

Considerati comunque la consistenza, l'esposizione, i materiali e la recente epoca di costruzione, si ritiene che allo stesso possa essere ragionevolmente attribuibile una classe energetica "A".

5.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo stato dei luoghi coincide con quanto riportato nei grafici allegati alla precitata richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria prot. 78850 del 16/03/2023. Consultato l'ufficio tecnico del comune di Spresiano per le relative valutazioni, ad evasione dell'incarico, ancorché con le riserve compiutamente riportate al successivo titolo 8, si prevede un costo complessivo per diritti e sanzioni amministrative non inferiore a **Euro 11.000,00**.

Inoltre, l'ampliamento legittimato con Dia n. 56/2010 prevedeva una riduzione degli oneri ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/2009 (piano casa), in quanto immobile destinato a prima abitazione dell'avente titolo all'ampliamento, ossia l'esecutato. Poiché chi si dovesse aggiudicare l'immobile all'asta sarà sicuramente un soggetto diverso dall'allora avente titolo all'ampliamento, al rilascio del certificato di agibilità dovrà essere versata la differenza di contributo stimata ad oggi dall'ufficio tecnico comunale in circa **Euro 16.500,00**.

Inoltre, trattandosi di una costruzione avente un iter procedurale mai completato, senza alcuna agibilità e senza collaudo statico, si valutano gli oneri necessari al necessario completamento documentale (certificazioni di conformità, asseverazioni, collaudo statico, ecc.) per un ammontare complessivo non inferiore a **€ 8.000,00**.

5.10 CONFORMITÀ CATASTALE

1) Attualmente il fabbricato non è accatastato. Vedi quanto riportato nel precedente titolo 5.5 alla voce criticità.

2) Dagli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria illustrata al precedente titolo 5.5, nonché da quanto si è potuto rilevare nel corso dei sopralluoghi, emerge che il tratto di recinzione esistente sul lato est del lotto invade la limitrofa particella n. 898 (compresa nel Lotto n. 4 di proprietà dell'esecutato n. 3) per una superficie di circa m² 125. Stante la recente epoca di impianto dell'edificio, peraltro ancora in fase di completamento, non si ritiene ipotizzabile l'avvenuta usucapione dell'area invasa. Si prevede pertanto, a carico del futuro aggiudicatario, l'incombenza di riportare il tratto di recinzione sul confine di proprietà mediante rimozione e ricostruzione del tratto stesso, con un costo approssimativo di **Euro 5.000,00**.

5.11 DIVISIBILITÀ

Il lotto è costituito da un'unica abitazione in villino che, pur di notevole consistenza, non si reputa conveniente dividere.

5.12 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

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

E' 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, l'eventuale 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 m ² 550 x € 1.150/mq =	€ 632.500,00
Superficie scoperta eccedente il doppio di quella principale m ² 700 x € 8,00/mq =	€ <u>5.600,00</u>
sommano	€ 638.100,00

A tale importo vanno detratti:

- Oneri sanatoria:	- € 11.000,00
- Differenza oneri (art. 7 della L.R. n. 14/2009)	- € 16.500,00
- Oneri per collaudo e agibilità	- € 8.000,00
- Rimozione e ricostruzione tratto di recinzione	- € <u>5.000,00</u>

VALORE DI MERCATO	€ 597.600,00
-------------------	--------------

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 15 % sul valore di mercato.

Ossia € 597.600 x 0,15 = € 89.640	€ <u>89.640,00</u>
-----------------------------------	--------------------

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI	€ 507.960,00
-------------------------------------	--------------

che si arrotondano a	€ 508.000,00
-----------------------------	---------------------

6 LOTTO QUATTRO

in capo all'esecutato n. 3 per l'intero

costituito da appezzamento di terreno agricolo **ubicato in comune di Spresiano, via Ferraressa.**

6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

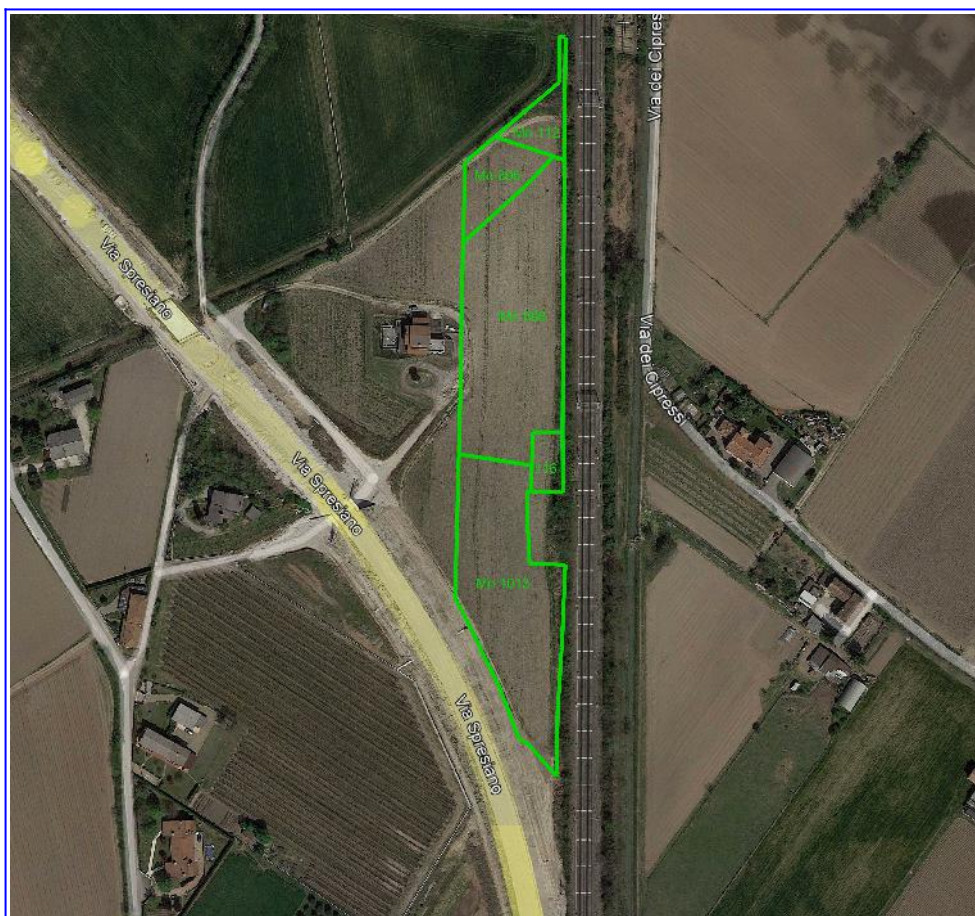
Il lotto risulta catastalmente individuato come segue

Catasto Terreni

Comune di Spresiano - Foglio 10

Particella	112	Superf.	840 m ²	– Sem. Arb.	cl. 2 - R.D. € 7,12 – R.A. € 3,69
Particella	116	Superf.	469 m ²	– Seminativo	cl. 2 - R.D. € 3,98 – R.A. € 2,06
Particella	896	Superf.	1.206 m ²	– Sem. Arb.	cl. 2 - R.D. € 10,23 – R.A. € 5,29
Particella	898	Superf.	6.598 m ²	– Seminativo	cl. 2 - R.D. € 55,94 – R.A. € 28,96
Particella	1013	Superf.	5.586 m ²	– Seminativo	cl. 2 - R.D. € 47,36 – R.A. € 24,52
Sommano			14.699 m ²		

Nell'immagine di localizzazione che segue, per maggior chiarezza, sono perimetrate e numerate di colore verde le particelle corrispondenti all'appezzamento agricolo in esame.



Localizzazione

Confini.

Il lotto così come attualmente definito confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario con acque demaniali, particelle n. 177, 120, 680,118, 137, 1005, via Spresiano, 1012, 1018, 1020, 921, 920 e 895.

6.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato all'esecutato n. 3, le generalità complete della quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, con Atto Notarile di compravendita (Allegato n. 23) a rogito del Notaio Oleg Nicola Acconcia in Treviso, rep. 88501 del 26/07/2005, trascritto a Treviso in data 02/08/2005 ai n.ri 35363/21865.

Alla data del 03/02/2024 presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, relativamente al lotto in esame non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nella relazione notarile del 12/02/2020 (aggiornata al 06/02/2020) e che, sulla base dei documenti in atti si elencano di seguito.

6.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 05/04/2005 ai n.ri 13729/8924.

Vincolo di non edificabilità costituito in virtù di scrittura autenticata nelle firme dal notaio Ghilardi Francesca di Spresiano in data 16/03/2005 n. 49235 di repertorio, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 24/1985.

2) Trascrizione in data 11/11/2019 ai n.ri 43693/30618.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 08/10/2019 n. 7808 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro gli esecutati n. 1-2-3 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari costituenti il lotto oggetto (ivi compreso il mappale n. 1014 espropriato dalla Regione Veneto, ma derivante dal

mappale 900 ipotecato).

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 08/03/2010 ai n.ri 7915/1738

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 03/03/2010 rep. 73474 del notaio Paolo Talice in Treviso a favore della “ [REDACTED] [REDACTED], contro l’esecutato n. 3 e, debitore non datore, l’esecutato n. 2, e gravante sulle unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto (ivi compreso il mappale n. 1014 espropriato dalla Regione Veneto, ma derivante dal mappale 900 ipotecato).

2) Iscrizione in data 04/02/2015 ai n.ri 2874/412

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO in data 30/01/2015 rep. 107538 del notaio Maurizio Bianconi in Treviso a favore della “ [REDACTED] [REDACTED], contro gli esecutati n. 2 – 3 e l’esecutato n. 1 (debitore non datore) gravante tra l’altro sulle unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto (ivi compreso il mappale n. 1014 espropriato dalla Regione Veneto, ma derivante dal mappale 900 ipotecato).

3) Iscrizione in data 06/08/2018 ai n.ri 28511/4742

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 02/08/2018 rep. 2613 del Tribunale di Treviso in Treviso a favore della “ [REDACTED] [REDACTED], contro gli esecutati n. 2 – 3 e gravante tra l’altro sulle unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto (ivi compreso il mappale n. 1014 espropriato dalla Regione Veneto, ma derivante dal mappale 900 ipotecato).

6.4 SERVITÙ

La vendita verrà fatta nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, a corpo e non a misura, con ogni loro annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù eventualmente esistenti e quant'altro di cui al citato atto di provenienza.

Si ribadisce l'esistenza precitato vincolo vincolo di non edificabilità costituito in virtù di scrittura autenticata nelle firme dal notaio Ghilardi Francesca di Spresiano in data 16/03/2005 n. 49235 di repertorio, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 24/1985.

Da evidenziare la servitù di passaggio, a favore del fondo staggito, meglio illustrata al prossimo titolo 6.5.

6.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente illustrato, trattasi di appezzamento di terreno agricolo ubicato in comune Spresiano con accesso da un prolungamento della strada via Ferraessa, di recente realizzazione, con inizio da un sottopasso veicolare che attraversa la via Spresiano. Abbandonata la viabilità pubblica si accede al lotto attraverso una servitù di passaggio corrente sul lato nord della particella 895 (di proprietà dell'esecutato n. 2) e costituita con il precitato atto di compravendita a rogito del Notaio Oleg Nicola Acconcia in Treviso, rep. 88501 del 26/07/2005.

%%%

La superficie catastale del terreno è di 14.699 m². La giacitura è pianeggiante. La forma in pianta è abbastanza regolare, ad eccezione dei due estremi nord e sud, con la dimensione maggiore in direzione nord-sud e la minore in direzione est-ovest. La superficie catastale è comprensiva delle "tare".

Non esiste delimitazione fisica tra i terreni che compongono il lotto e quelli della proprietà limitrofa, tranne che per quanto riguarda il tratto di recinzione esistente tra la particella n. 898 e la particella 921 (Lotto n. 3), peraltro in posizione irregolare. Vedasi a proposito quanto indicato nel precedente titolo 5.10 – al punto 2.

Al momento del sopralluogo non risultavano coltivazioni in atto (vedi relazione fotografica).

La zona è servita da canalette di irrigazione del Consorzio di Bonifica Piave.

Non si riscontrano fattori di impedimento alla coltivazione.

6.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

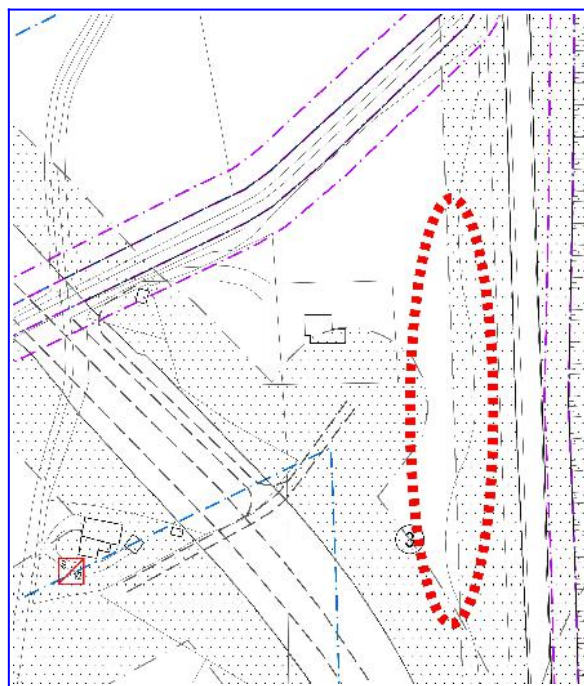
Il legale dell'esecutato dichiarava che il fondo era libero.

E' stata comunque depositata istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, istanza che, dopo ripetuti solleciti, ha ottenuto evasione solamente il 15/02/2024, dal quale risulta solamente un **contratto d'affitto scaduto** (Allegato n. 38).

6.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo il Piano degli Interventi, in ZONA AGRICOLA CARATTERIZZATA DA ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO e parzialmente in fascia di rispetto stradale e ferroviario. Vedi comunque Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato n. 27). Si precisa che, per l'economia della procedura, è stato allegato in Certificato già presente nel fascicolo, stante l'immutata situazione urbanistica delle zone di interesse. Prima dell'eventuale futuro trasferimento della proprietà, su richiesta del Delegato, sarà prodotto il CDU aggiornato.

Segue estratto di zona



Estratto di zona - Piano degli interventi

6.8 CONFORMITÀ CATASTALE

I dati catastali e relative intestazioni sono corretti.

6.9 DIVISIBILITÀ

Il terreno oggetto della procedura esecutiva è riconducibile ad un unico lotto.

6.10 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

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.

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 a € 8,00 /m² di superficie catastale e, quindi complessivamente

Superficie catastale m² 14.699 x € 8,00/mq = € 117.592,00

che si arrotondano a € 118.000,00

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

in capo alla ditta esecutata n. 1 per l'intero

costituito da una lottizzazione residenziale denominata “degli XXXX”, comprensiva delle aree destinate a viabilità, parcheggi, marciapiedi e verde, **ubicata in comune di Giavera del Montello, località Santi Angeli, con accesso dalla via Ardit.**

7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come segue

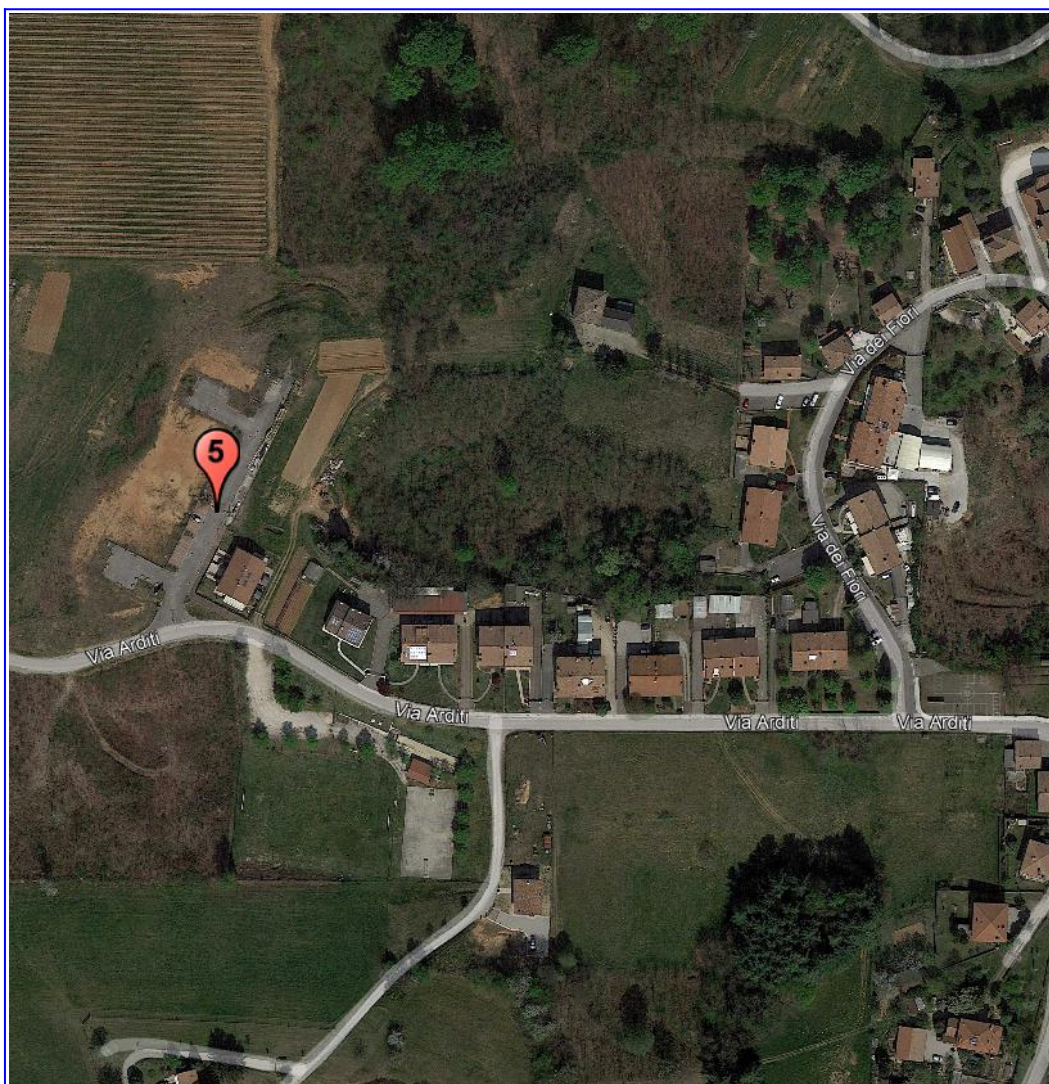
Catasto Terreni

Comune di Giavera del Montello - Foglio 2

Particella	466	Superf.	1.520 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	14,92 – R.A. €	8,64
Particella	468	Superf.	217 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	2,13 – R.A. €	1,23
Particella	469	Superf.	218 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	2,14 – R.A. €	1,24
Particella	470	Superf.	212 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	2,08 – R.A. €	1,20
Particella	471	Superf.	12 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,12 – R.A. €	0,07
Particella	472	Superf.	25 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,25 – R.A. €	0,14
Particella	473	Superf.	6 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,06 – R.A. €	0,03
Particella	474	Superf.	57 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,56 – R.A. €	0,32
Particella	475	Superf.	24 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,24 – R.A. €	0,14
Particella	476	Superf.	1.283 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	12,59 – R.A. €	7,29
Particella	477	Superf.	9 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,09 – R.A. €	0,05
Particella	478	Superf.	50 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,49 – R.A. €	0,28
Particella	479	Superf.	9 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,09 – R.A. €	0,05
Particella	480	Superf.	798 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	7,83 – R.A. €	4,53
Particella	481	Superf.	797 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	7,82 – R.A. €	4,53
Particella	482	Superf.	16 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,16 – R.A. €	0,09
Particella	483	Superf.	63 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,62 – R.A. €	0,36
Particella	484	Superf.	7 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,07 – R.A. €	0,04
Particella	485	Superf.	63 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,62 – R.A. €	0,36
Particella	486	Superf.	8 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,08 – R.A. €	0,05
Particella	487	Superf.	63 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,62 – R.A. €	0,36
Particella	488	Superf.	8 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,08 – R.A. €	0,05
Particella	489	Superf.	62 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,61 – R.A. €	0,35
Particella	490	Superf.	13 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,13 – R.A. €	0,07
Particella	491	Superf.	9 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,09 – R.A. €	0,05

Particella	492	Superf.	50 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,49 – R.A. €	0,28
Particella	493	Superf.	9 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,09 – R.A. €	0,05
Particella	494	Superf.	61 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,60 – R.A. €	0,35
Particella	495	Superf.	20 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,20 – R.A. €	0,11
Particella	496	Superf.	779 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	7,64 – R.A. €	4,43
Particella	497	Superf.	30 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,29 – R.A. €	0,17
Particella	499	Superf.	1.089 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	10,69 – R.A. €	6,19
Particella	500	Superf.	4 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,04 – R.A. €	0,02
Particella	501	Superf.	3 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,03 – R.A. €	0,02
Particella	502	Superf.	4 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,04 – R.A. €	0,02
Particella	503	Superf.	4 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,04 – R.A. €	0,02
Particella	504	Superf.	7 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,07 – R.A. €	0,04
Particella	505	Superf.	5 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,05 – R.A. €	0,03
Particella	506	Superf.	15 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,15 – R.A. €	0,09
Particella	507	Superf.	285 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	2,80 – R.A. €	1,62
Particella	508	Superf.	65 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,64 – R.A. €	0,37
Particella	511	Superf.	4 m ² – Sem. Arb.	cl. 3 - R.D. €	0,02 – R.A. €	0,01
Particella	515	Superf.	139 m ² – Bosco Ced.	cl. 1 - R.D. €	0,32 – R.A. €	0,04
Particella	516	Superf.	131 m ² – Bosco Ced.	cl. 1 - R.D. €	0,30 – R.A. €	0,03
Particella	517	Superf.	10 m ² – Bosco Ced.	cl. 1 - R.D. €	0,02 – R.A. €	0,01
Particella	518	Superf.	111 m ² – Bosco Ced.	cl. 1 - R.D. €	0,26 – R.A. €	0,03
Particella	520	Superf.	318 m ² – Prato Arb.	cl. 2 - R.D. €	1,15 – R.A. €	0,49
Particella	521	Superf.	10 m ² – Prato Arb.	cl. 2 - R.D. €	0,04 – R.A. €	0,02
Particella	552	Superf.	240 m ² – Bosco Ced.	cl. 1 - R.D. €	0,56 – R.A. €	0,06
Particella	553	Superf.	354 m ² – Bosco Ced.	cl. 1 - R.D. €	0,82 – R.A. €	0,09
Particella	554	Superf.	363 m ² – Bosco Ced.	cl. 1 - R.D. €	0,84 – R.A. €	0,09
Particella	555	Superf.	23 m ² – Bosco Ced.	cl. 1 - R.D. €	0,05 – R.A. €	0,01
Particella	556	Superf.	17 m ² – Bosco Ced.	cl. 1 - R.D. €	0,04 – R.A. €	0,01
Particella	557	Superf.	178 m ² – Bosco Ced.	cl. 1 - R.D. €	0,41 – R.A. €	0,05
Particella	558	Superf.	68 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,67 – R.A. €	0,39
Particella	559	Superf.	175 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	1,72 – R.A. €	0,99
Particella	560	Superf.	470 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	4,61 – R.A. €	2,67
Particella	561	Superf.	650 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	6,38 – R.A. €	3,69
Particella	562	Superf.	9 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,09 – R.A. €	0,05
Particella	563	Superf.	21 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,21 – R.A. €	0,12
Particella	564	Superf.	7 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,07 – R.A. €	0,04
Particella	565	Superf.	61 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,60 – R.A. €	0,35
Particella	566	Superf.	7 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,07 – R.A. €	0,04
Particella	567	Superf.	25 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,25 – R.A. €	0,14
Particella	568	Superf.	192 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	1,88 – R.A. €	1,09
Particella	569	Superf.	4 m ² – Vigneto	cl. 2 - R.D. €	0,04 – R.A. €	0,02

Particella 570	Superf. 4 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. € 0,04 – R.A. € 0,02
Particella 571	Superf. 84 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. € 0,82 – R.A. € 0,48
Particella 572	Superf. 749 m ²	– Vigneto	cl. 2 - R.D. € 7,35 – R.A. € 4,26
Particella 573	<u>Superf. 7 m²</u>	– Vigneto	cl. 2 - R.D. € 0,07 – R.A. € 0,04
Sommano	12.410 m ²		



Localizzazione

Le particelle che compongono il lotto derivano da un primo frazionamento del 31/08/2012 protocollo n. TV0190330, dalle originarie particelle n. 380 di 749 m² , n. 321 di 8.685 m² , n. 388 di 45 m² , n. 386 di 285 m² , n. 179 di 140 m² e n. 377 di 328 m² , nonché dal successivo frazionamento del 30/07/2021 protocollo n. TV0091059 dall'originaria particella n. 36 di 1.175 m²

e dalle derivate particelle (dal primo frazionamento) n. 467 di 243 m² e n. 498 di 2.290 m² . Da quest'ultimo frazionamento sono derivate le attuali particelle dal n. 552 al n. 573.

Confini.

Il lotto così come attualmente definito confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle n. 85, 99, altro foglio di mappa, 538, 540, 398, 523, 522, 396, via Arditì, 376, 378 e 379.

7.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato alla ditta esecutata n. 1, le generalità complete della quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, a seguito degli atti di seguito elencati.

- Quanto alle originarie particelle n. 377 – 380 da compravendita a rogito del Notaio Paolo Talice di Treviso in data 06/05/2007 n. 66378 di Rep. trascritto a Treviso in data 22/05/2007 ai n.ri 24468/13896 (Allegato n. 31).

- Quanto alle originarie particelle n. 386 - 388 da compravendita a rogito del Notaio Paolo Talice di Treviso in data 12/02/2008 n. 68425 di Rep., trascritto a Treviso in data 15/02/2008 ai n.ri 6095/4031 (Allegato n. 32).

- Quanto alle originarie particelle n. 36 -321 e 179 da compravendita a rogito del Notaio Paolo Talice di Treviso in data 18/09/2009 n. 72323 di Rep. trascritto a Treviso in data 23/09/2009 ai n.ri 35568/21592 (Allegato n. 33).

Alla data del 03/02/2024 presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, relativamente al lotto in esame non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nella relazione notarile del 12/02/2020 (aggiornata al 06/02/2020) e che, sulla base dei documenti in atti si elencano di seguito.

7.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 17/03/2005 ai n.ri 11046/7189.

Vincolo di destinazione d'uso (annesso rustico) costituito con atto a rogito del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna in data 14/03/2005 al n. 25352 di Rep. gravante tra gli altri, sui mappali 318 e 320 (da cui sono derivati i mappali 377 e 380).

2) Trascrizione in data 14/07/2009 ai n.ri 26817/16386.

Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Bianconi Maurizio di Treviso in data 09/07/2009 al n. 97849 di Rep., gravante sulle originarie particelle n. 36, 321, 179, 377, 380, 386 e 388 dalle quali sono derivate tutte quelle che compongono oggi il lotto in esame (Allegato n. 34).

2) Trascrizione in data 11/11/2019 ai n.ri 43693/30618.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 08/10/2019 n. 7808 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro gli esecutati n. 1-2-3 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto, ancorché con alcuni numeri identificativi pregressi (particelle n. 36-467-498 dalle quali sono derivate le attuali particelle dal n. 552 al n. 573).

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 23/09/2009 ai n.ri 35569/8019

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO in data 18/09/2009 rep. 72324 del notaio Paolo Talice in Treviso a favore della "[REDACTED] [REDACTED]", contro l'esecutato n. 1 e gravante sulle originarie particelle n. 36, 321, 179, 377, 380, 386 e 388 dalle quali sono derivate tutte quelle che compongono oggi il lotto in esame.

7.4 SERVITÙ

La vendita verrà fatta nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, a corpo e non a misura, con ogni loro annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù esistenti.

Si evidenzia, solo per completezza, servitù di passaggio costituita con atto del Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 02/06/2000 al n. 146990 di Rep. trascritta a Treviso in data 07/06/2000 al n. 21781/15295 a carico del mappale 318 (da cui è derivato il mappale 377).

Si ribadisce, in quanto trattasi di lottizzazione convenzionata, la sussistenza della precitata Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Bianconi Maurizio di Treviso in data 09/07/2009 al n. 97849 di Rep. ai cui obblighi dovrà sottostare l'eventuale futuro aggiudicatario.

7.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente illustrato, il lotto è costituito da una lottizzazione residenziale denominata “degli XXXX”, comprensiva delle aree destinate a viabilità, parcheggi, marciapiedi e verde, **ubicato in comune di Giavera del Montello, località Santi Angeli, con accesso dalla via Arditi.**

La superficie catastale complessiva dell'area in esame è di 12.410 m².

La forma in pianta è abbastanza regolare, ad eccezione dei due estremi nord-est sud-ovest, con la dimensione maggiore in direzione nord-sud e la minore in direzione est-ovest.

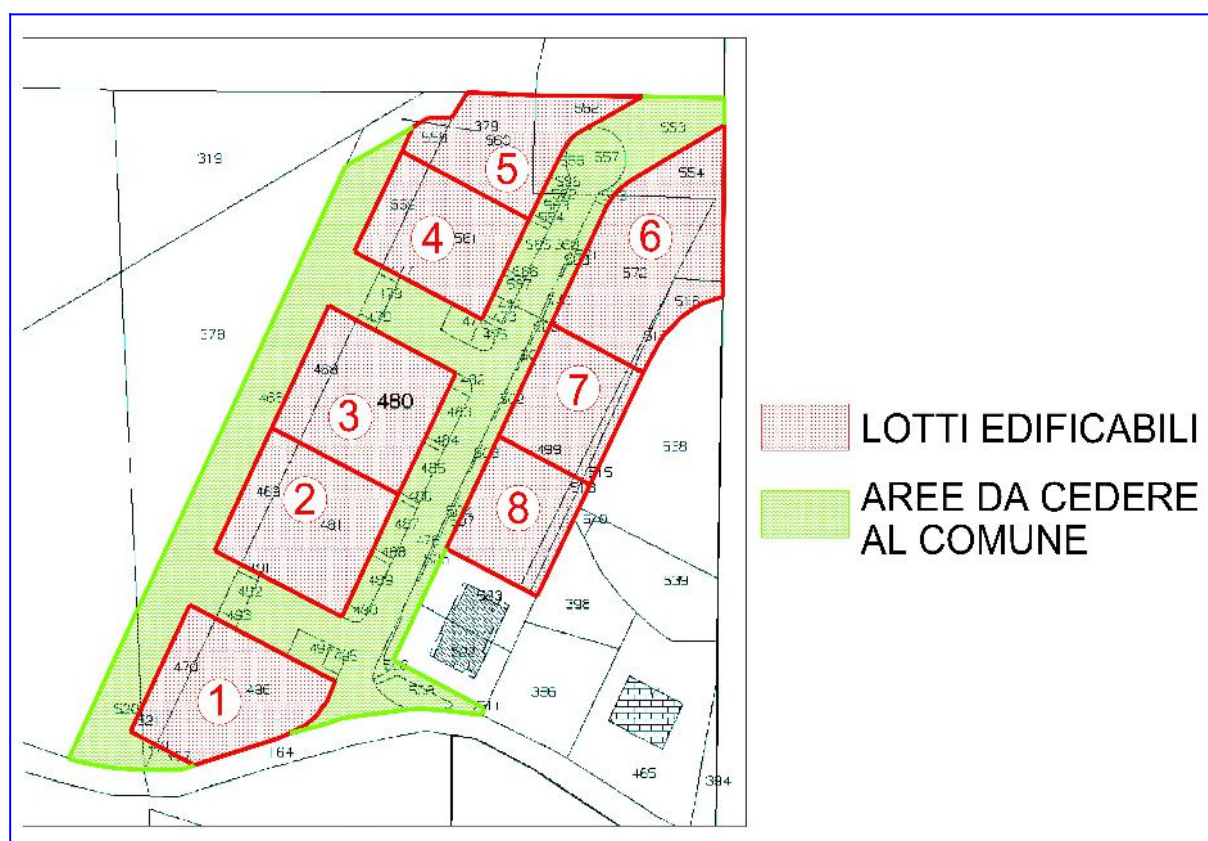
Come si evince dal certificato di collaudo, i lavori hanno avuto inizio il 19/03/2010 e terminati, allo stato attuale, il 22/01/2022.

Risultano completate le reti interrato relative alle acque meteoriche, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, la rete di telefonia, la rete di illuminazione pubblica e relativi chiusini, caditoie e pozzetti, gli apparecchi di illuminazione pubblica, le cordone, le superficie in betonelle, la segnaletica stradale (orizzontale e verticale) e manto stradale.

Rimangono da completare le opere di sistemazione delle aree verdi (preparazione e semina) e la cessione al comune di Giavera del Montello delle aree a viabilità strada, parcheggio, marciapiede, verde primario e area verde-urbanizzazione secondaria per complessivi 5.184 m² catastali.

In buona sostanza, ai fini della valutazione, la lottizzazione staggita viene suddivisa in una porzione edificabile distribuita su otto lotti di complessivi m² 7.226 e, per i rimanenti m² 5.184, in una

seconda porzione che ricomprende tutte le aree da cedere gratuitamente al comune, il tutto come rappresentato nell'immagine che segue.



Schema riepilogativo lottizzazione

Si evidenzia che nel lotto n. 5 per l'intero e nel lotto n. 6 parzialmente, è prevista una volumetria edilizia convenzionata di cui alla Legge Regionale n. 42/1999.

Segue tabella riepilogativa generale dell'edificabilità.

Lotto	Particelle catastali	Sup. catastale	Sup. coperta edificabile.	Volume edificabile	Volume edificabile edilizia convenzionata di cui alla LR 42/99
1	470-496-521	m ² 1.001	m ² 338	m ³ 1.162	
2	469-481	m ² 1.015	m ² 356	m ³ 1.222	
3	468-480	m ² 1.015	m ² 356	m ³ 1.222	
4	561-569	m ² 825	m ² 292	m ³ 1.002	
5	552-558-560	m ² 778	m ² 281		m ³ 1.200
6	516-517-554-572	m ² 1.253	m ² 430	m ³ 1.477	m ³ 300
7	499-515-518	m ² 1.339	m ² 234	m ³ 805	
8			m ² 234	m ³ 805	
	SOMMANO	m² 7.226	m² 2.521	m³ 7.695	m³ 1.500

7.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

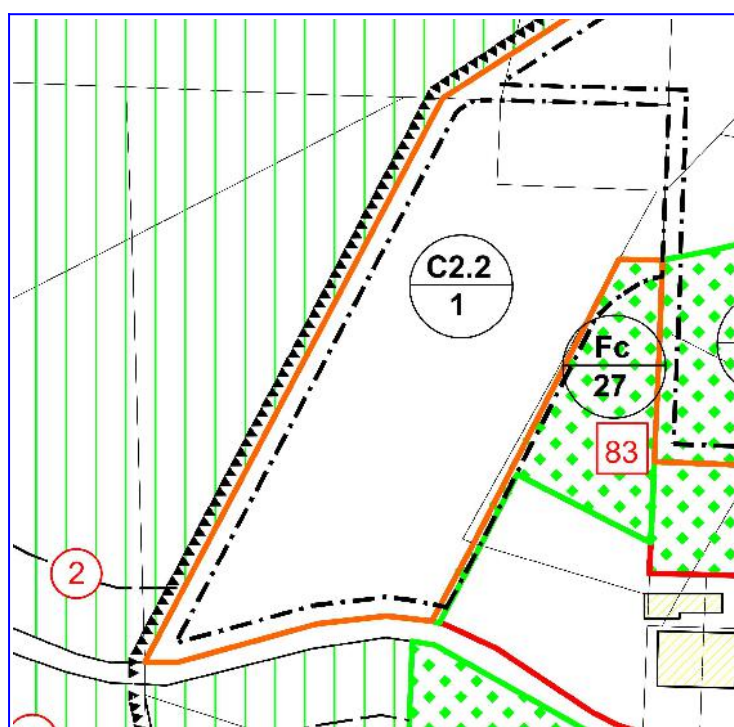
Pur nella particolarità del lotto in esame, è stata comunque depositata formale istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato, la quale ha dato esito negativo (Allegato n. 36).

7.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, principalmente in ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE e parte in zona agricola E2 con limitate zone di rispetto stradale. Tutta l'area ricade in zona sottoposta ai vincoli paesaggistico e idrogeologico forestale.

Vedasi comunque, per completezza, il Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato n. 35). Si precisa che, per l'economia della procedura, è stata allegata la copia del Certificato già presente nel fascicolo, ancorché riportante ancora le particelle 36-467-498 poi frazionate, stante l'immutata situazione urbanistica delle zone di interesse. Prima dell'eventuale futuro trasferimento della proprietà, su richiesta del Delegato, sarà prodotto il CDU aggiornato.

Segue estratto di zona



Estratto di zona - PRG

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune e dall'esame della documentazione reperita, sono stati rilevati i provvedimenti di seguito elencati.

- Permesso di Costruire n. 6 del 16/02/2010 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al piano di lottizzazione;
- Comunicazione di inizio lavori in data 19/03/2010;
- Proroga del Permesso di Costruire Prot. 2470 in data 27/03/2013;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per manutenzione delle opere di urbanizzazione prot. n. 1060 del 03/02/2021;
- Comunicazione di fine lavori avvenuti in data 22/01/2022;
- Certificato di regolare esecuzione in data 27/01/2022;
- Collaudo Tecnico Amministrativo in data 30/05/2022;
- Approvazione da parte del comune del collaudo finale reg. gen. n. 367 del 12/08/2022.

7.8 CONFORMITÀ CATASTALE

I dati catastali e relative intestazioni sono corretti.

7.9 DIVISIBILITÀ

Pur essendo l'area edificabile già suddivisa in lotti, dovendosi ancora procedere alla cessione delle aree e opere di urbanizzazione al comune di Giavera del Montello, è necessario che la lottizzazione in esame venga rilevata cumulativamente dal soggetto acquirente così' che si possa successivamente provvedere agli obblighi previsti dalla convenzione urbanistica.

7.10 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Così come operato per i lotti precedenti, anche in questo caso è stato utilizzato il criterio di stima analitico-comparativo con tutte le opportune correzioni e valutazioni già illustrate.

E' stato ovviamente attribuito un valore alla sola superficie edificabile con unità di riferimento il metro cubo di edificabilità, ritenute a valore zero le aree da cedere gratuitamente al comune.

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

Volume di piena edificabilità	$m^3 7.695 \times € 45,00/ m^3 =$	€ 346.275,00
Volume di edificabilità convenzionata	$m^3 1.500 \times € 36,00/ m^3 =$	<u>€ 54.000,00</u>
	sommano	€ 400.275,00

A tale importo vanno sottratti

- Spese per cessione aree al comune	- € 3.000,00
- Completamento sistemazione aree a verde	<u>- € 8.000,00</u>

VALORE DI MERCATO € 389.275,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 10% sul valore di mercato.

Ossia € 389.275,00 x 0,10 = € 38.927 (arr.) € 38.927,00

VALORE A BASE D'ASTA € 350.348,00

che si arrotondano a **€ 350.000,00**

8 RISERVE

Con specifico riferimento alle sanatorie edilizie 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 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, 4 marzo 2024

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

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 Pianta stato di fatto – Lotto 1;
- ALLEGATO 7 Copia atto notaio Talice rep. 73477 – Lotto 1;
- ALLEGATO 8 Agibilità Lotto 1
- ALLEGATO 9 Risultanze condominio Lotto 1
- ALLEGATO 10 Elenco formalità pregiudizievoli Esecutati
- ALLEGATO 11 Relazione fotografica – Lotto 2
- ALLEGATO 12 Estratto di mappa catastale – Lotto 2;
- ALLEGATO 13 Planimetrie catastali – Lotto 2
- ALLEGATO 14 Visure catastali Lotto 2;
- ALLEGATO 15 Pianta stato di fatto Lotto 2;
- ALLEGATO 16 Copia atto notaio Talice rep. 73478 – Lotto 2;
- ALLEGATO 17 Abitabilità Lotto 2;
- ALLEGATO 18 Risultanze condominio Lotto 2;
- ALLEGATO 19 Relazione fotografica Lotto 3;
- ALLEGATO 20 Estratto di mappa catastale Lotto 3;
- ALLEGATO 21 Pianta stato di fatto Lotto 3;
- ALLEGATO 22 Visure catastali Lotto 3;
- ALLEGATO 23 Copia atto notaio Acconcia rep. 88501 – Lotti 3-4;
- ALLEGATO 24 Relazione fotografica Lotto 4;
- ALLEGATO 25 Estratto di mappa catastale Lotto 4;
- ALLEGATO 26 Visure catastali Lotto 4;
- ALLEGATO 27 Certificato di Destinazione Urbanistica Lotti 3-4
- ALLEGATO 28 Relazione Fotografica Lotto 5;
- ALLEGATO 29 Estratto di mappa catastale Lotto 5;
- ALLEGATO 30 Visure catastali Lotto 5;
- ALLEGATO 31 Copia atto notaio Talice rep. 66378 – Lotto 5
- ALLEGATO 32 Copia atto notaio Talice rep. 68425 – Lotto 5
- ALLEGATO 33 Copia atto notaio Talice rep. 72323 – Lotto 5
- ALLEGATO 34 Convenzione Urbanistica Lotto 5
- ALLEGATO 35 Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto 5
- ALLEGATO 36 Risultanze Agenzia delle Entrate Lotto 5
- ALLEGATO 37 Approvazione del collaudo finale Lotto 5
- ALLEGATO 38 Risultanze Agenzia delle Entrate Lotti 1-2-3-4