

studio beniamino zanette architetto

via g. pinadello,5 – treviso – tel 0422 1782876 cell 348 7004700 –  
email studio@zanettearchitetti.it pec beniamino.zanette@archiworldpec.it

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Oggetto: Perizia di stima**

**Esecuzione immobiliare n°471/17**

**Promossa da: OFFICINE CST SPA**

**Intervenuti: Credito Trevigiano,**

**[REDACTED]**

**Agenzia delle Entrate,**

**Helvetia Compagnia Svizzera di Assicurazioni Spa**

**TRE LOTTI DI VENDITA:**

LOTTO 1: Appartamento, sito al secondo piano, dotato di garage a piano terra

Via Zambecari ,12 Treviso

LOTTO 2: Porzione di magazzino, dotata di area scoperta di circa 50 mq,

Via Cervan, 5 Castelfranco Veneto (Treviso)

LOTTO 3: Terreni ad uso agricolo per un totale di mq 12.659,00 mq

Castelfranco Veneto (Treviso)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan

Udienza di comparizione delle parti: 09.06.2021



## Indice

<b>1.0</b>	<b>Formazione dei lotti</b>	
<b>2.0</b>	<b>LOTTO 1 Appartamento dotato di garage Via Zambecari n.12, Treviso</b>	
2.1	Ubicazione ed accessibilità del bene	p.6
2.2	Identificazione catastale	p.6
2.3	Confini del lotto	p.7
2.4	Servitù attive e passive	p.7
2.5	Ditta intestataria e titolo di provenienza	p.7
2.6	Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	p.8
<b>2.7</b>	<b>Descrizione generale del lotto e del fabbricato in cui è inserito</b>	
2.7.1	Descrizione generale del fabbricato	p.8
2.7.2	Descrizione del lotto	p.9
	2.7.2.1 Abitazione_finiture ed impianti	p.9
	2.7.2.2 Garage	p.10
<b>2.8</b>	<b>Destinazione urbanistica e conformità</b>	
	2.8.1 Estratto di strumento urbanistico vigente	p.10
	2.8.2 Conformità edilizia	p.10
<b>2.9</b>	<b>Disponibilità dell'immobile</b>	p.11
<b>2.10</b>	<b>Divisibilità</b>	p.11
<b>2.11</b>	<b>Stima del valore e base d'asta</b>	p.12
<b>3.0</b>	<b>Elenco allegati</b>	p.15
<b>4.0</b>	<b>LOTTO 2 Porzione di magazzino, Via Cervan n.5 Castelfranco Veneto (TV)</b>	
4.1	Ubicazione ed accessibilità del bene	p.16
4.2	Identificazione catastale	p.16
4.3	Confini del lotto	p.16
4.4	Servitù attive e passive	p.17
4.5	Ditta intestataria e titolo di provenienza	p.17
4.6	Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	p.17
<b>4.7</b>	<b>Descrizione generale del lotto e del fabbricato in cui è inserito</b>	
4.7.1	Descrizione generale del fabbricato	p.18
4.7.2	Descrizione del lotto	p.19
	4.7.2.1 Magazzino_finiture ed impianti	p.19



<b>4.8</b>	<b>Destinazione urbanistica e conformità</b>		
		4.8.1	Estratto di strumento urbanistico vigente
		4.8.2	Conformità edilizia
<b>4.9</b>	<b>Disponibilità dell'immobile</b>		p.21
<b>4.10</b>	<b>Divisibilità</b>		p.21
<b>4.11</b>	<b>Stima del valore e base d'asta</b>		p.21
<b>5.0</b>	<b>Elenco allegati</b>		p.25
<b>6.0</b>	<b>LOTTO 6 Terreni ad uso agricolo mq 12.659, Castelfranco Veneto (Treviso)</b>		
	6.1 Ubicazione ed accessibilità del bene		p.26
	6.2 Identificazione catastale		p.26
	6.3 Confini del lotto		p.26
	6.4 Servitù attive e passive		p.27
	6.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza		p.27
	6.6 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie		p.27
<b>6.7</b>	<b>Descrizione generale del lotto</b>		
	6.7.1 Descrizione dei terreni		p.28
<b>6.8</b>	<b>Destinazione urbanistica e conformità</b>		
		6.8.1	Estratto di strumento urbanistico vigente
<b>6.9</b>	<b>Disponibilità dell'immobile</b>		p.32
<b>6.10</b>	<b>Divisibilità</b>		p.32
<b>6.11</b>	<b>Stima del valore e base d'asta</b>		p.32
<b>7.0</b>	<b>Elenco allegati</b>		p.35
<b>8.0</b>	<b>Operazioni peritali</b>		p.36



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 01.04.2020 il Dott. Marco Saran ha nominato lo scrivente Arch. Beniamino Zanette, con studio in via g. Pinadello, 5 -Treviso, esperto per la redazione della perizia di stima ex. Art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

L'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito sono stati depositati il giorno 08.04.2020.

L'udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 09.06.2021.

I sopralluoghi sono stati effettuati in data 12.04.2021.

Le operazioni di stima si sono svolte senza impedimenti e senza ritardi.

Gli immobili oggetto di stima sono:

- appartamento sito al secondo piano, dotato di garage a piano terra, via Zambecari n.12, Treviso;
- Porzione di magazzino, dotata di area scoperta di circa 50 mq, sita in Via Cervan, 5 Castelfranco Veneto (Treviso);
- Terreni ad uso agricolo per un totale di mq 12.659,00, siti in Castelfranco Veneto (Treviso).



## 1.0 FORMAZIONE DEI LOTTI

### Tre lotti di vendita piena proprietà dell'esecutato

In seguito a considerazioni tecniche ed estimative in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, si ritiene corretto suddividere i beni in 3 lotti:

LOTTO 1: Appartamento sito al secondo piano dotato di garage a piano terra, Via Zambecari n.12, Treviso;

LOTTO 2: Porzione di magazzino, dotata di area scoperta di circa 50 mq, sito in Via Cervan, 5 Castelfranco Veneto (Treviso);

LOTTO 3: Terreni ad uso agricolo, per un totale di mq 12.659,00 siti in Castelfranco Veneto (Treviso).



**2.0 LOTTO 1: Appartamento sito al secondo piano, dotato di garage al piano terra,  
Via Zambecari n.12, Treviso****2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Il fabbricato nel quale è inserito l'appartamento è sito in località "San Zeno" (San Lazzaro), nella prima periferia Sud del Comune di Treviso. Ad esso si accede tramite Via Zambecari, piccola arteria che si innesta in Via San Zeno, strada di collegamento tra Via Sant'Angelo e la SS 13 Terraglio. L'edificio dista circa un km dalla stazione ferroviaria e 1,5 km dalle mura cittadine. La zona, abbastanza tranquilla, è caratterizzata da un tessuto edificato a media-alta densità, di media qualità architettonica e da una buona dotazione di servizi di prima necessità ed esercizi commerciali. L'accesso carraio e pedonale all'area di proprietà avvengono direttamente da Via Zambecari, attraverso cancelli metallici ad apertura manuale. L'ingresso all'abitazione avviene dal vano scala comune, lato Est, non dotato di ascensore.

**2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

AGENZIA DEL TERRITORIO N.C.E.U. Comune di Treviso							
Dati identificativi*				Dati Classamento			
Sezione	Foglio	M.N.	Sub	Cat.	classe	Cons.	rendita
H	3	940	10	C/6	6	mq 17	€ 82.53
H	3	940	20	A/3	4	4 vani	€ 351,19
indirizzo: Via Luigia Codemo**, Treviso							

*Come riportato nell'atto di compravendita, sono comprese le quote di comproprietà di:*

*78,64/2000 sulle parti comuni dell'edificio*

*78,16/2000 sul locale a piano terra ad uso cisterna, lavanderia, caldaia, corridoio e vano scale.*

*N.B. \*Il fabbricato e le parti comuni di cui fa parte il lotto sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso al Fg.42 M.N.401.*

*\*\* Al catasto l'indirizzo dell'immobile è indicato come "Via Luigia Codemo", nella realtà il reale indirizzo è "Via Zambecari n.12".*



### 2.3. CONFINI DEL LOTTO

<b>M.N.940 sub 20</b>		
	Nord	affaccio
	Sud	Vano Scala-atrio comune
	Est	affaccio
	Ovest	Appartamento (altre proprietà)
<b>M.N.940 sub 10</b>		
	Nord	Locale Caldaia comune
	Sud	Garage (altra proprietà)
	Est	Corridoio Comune
	Ovest	Spazio di manovra comune

### 2.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza fa riferimento a:

“servitù, atto in data 8/11/1965 n.15967, repertorio Notaio Spinelli in Treviso, registrato il 15/11/1965 n.3819 vol.221, trascritto il 16.11.1965 ai nn.16374/14904”.

### 2.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Proprietà attuale:

Parte esecutata 1, per la quota di ½ di piena proprietà e ½ di proprietà in regime di separazione dei beni;

In forza di:

- Atto di compravendita ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2011. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/01/2012 Repertorio n.: 7644 Rogante: TOTTOLO MARCO Sede: CASTELFRANCO VENETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 435.1/2012);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/03/2010 protocollo n. TV0111070 in atti dal 18/03/2011 Registrazione: UU Sede: CASTELFRANCO VENETO Volume: 9990 n: 109 del 09/03/2011 SUCCESSIONE (n. 4693.1/2011).



## 2.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il certificato notarile fa riferimento a:

### Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE: Ipoteca giudiziale, iscritta in data 9 novembre 2016 al n. 6710 di formalità, giusta decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 15 gennaio 2016 rep.n. 119 a favore del Credito Trevigiano- Banca di credito cooperativo società cooperativa, con sede in Vedelago (TV), C.F. 00274980267, domicilio ipotecario eletto Loc. Fanzolo Via Stazione 3/5-31050 Vedelago e contro gli esecutati, per un importo capitale di euro 100.000,00 ed un importo ipoteca di euro 100.000,00, gravante, fra maggior consistenza, sulle porzioni immobiliari denominate "lotto1";
- 2) TRASCRIZIONE: Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 19 settembre 2017 al n.21821 di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziale di Treviso il 14 luglio 2017 n.6231, a favore di SPV PROJECT 1516 srl e contro "esecutato 1", gravante per la quota pari all'intero della piena proprietà sugli immobili denominati "lotto 1".

Dall'ispezione effettuata dal sottoscritto CTU non sono risultate ulteriori trascrizioni pregiudizievoli registrate dopo la redazione del certificato Notarile.

## 2.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

### 2.7.1. Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato in cui è inserito il lotto, edificato nel 1965, presenta muratura portante in mattoni, solai in laterocemento e copertura a doppia falda in laterocemento dotata di manto in coppi.

All'esterno le pareti sono rivestite in intonaco civile e tinteggiate.

L'edificio, che appare esternamente in discrete condizioni conservative, è contornato da una corte scoperta recintata con rete metallica su cordolo in cemento armato.

Le finiture delle parti comuni si presentano in generale discreto stato conservativo. L'atrio di ingresso presenta pareti e soffitti intonacati e finiti in tintura lavabile, i pavimenti sono finiti in marmo. Il vano scale, privo di ascensore, presenta pavimenti in marmo e parapetto in metallo verniciato con corrimano in legno.





## 2.7.2. Descrizione del lotto

1. MN 940 sub 20 \_abitazione, sita a piano secondo, composta da:  
ingresso, cucina, soggiorno (trasformato in camera da letto), disimpegno,  
camera matrimoniale, bagno e terrazzino;
2. MN.940 sub 10 \_garage, sito a piano terra di circa 17 mq.

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.

DIMENSIONI (Tab.1)				
	SUP. ESTERNA LORDA		RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
1. Abitazione P.T.	mq.	69.50	1	mq. 69.50
1.1 terrazzino	mq.	4.40	0,30	mq. 1.32
2. Garage	mq.	17,00	0.5	mq. 8,50
<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>90,90</b>		<b>mq. 79,32</b>

### 2.7.2.1. \_Abitazione finiture ed impianti\_

All'abitazione si accede dal vano scale comune. Gli ambienti, pur caratterizzati da finiture di basso pregio, sono dotati di una buona illuminazione naturale. Non si segnalano particolari elementi di degrado. Le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono intonacati e tinteggiati a tempera. I pavimenti di ingresso e disimpegno, così come quelli della cucina, sono rivestiti in mattonelle formate da graniglia di marmo. I pavimenti del soggiorno (trasformato in camera da letto) sono rivestiti in marmettoni di marmo. La camera matrimoniale presenta pavimento rivestito in gres (simil-legno). Il bagno, provvisto di sanitari datati, si presenta in discreto stato conservativo, con pavimento e pareti rivestiti in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni, oscurati tramite tapparelle in pvc, sono in legno naturale e vetrocamera. Il riscaldamento, centralizzato, è distribuito in tutti gli ambienti tramite corpi radianti in acciaio. Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico, sia pur vetusti, si presentano in discrete condizioni di conservazione. Al momento del sopralluogo i locali erano arredati e dotati di corpi illuminanti.



### 2.7.2. Garage

L'accesso carraio al garage avviene dal lato Ovest della corte comune, la quale presenta spazio di manovra finito in ghiaio, mentre l'accesso pedonale avviene dal corridoio comune, presente al piano terra, comunicante direttamente con l'atrio di ingresso. Il portone di accesso al garage, della larghezza di cm 220, è realizzato in ferro colorato ed è ad apertura manuale. Il pavimento è in cemento, le pareti ed il soffitto, con travi bausta a vista, sono finiti a tempera. Al momento del sopralluogo il garage, ad uso magazzino, si presentava in condizioni di manutenzione precarie.

## 2.8. DESTINAZIONE URBANISTICA

### 2.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente

Nel P.I. del Comune di Treviso (Tav.T01\_30 scala 1:2000), il lotto è indicato all'interno della Z.T.O. "B.2-275 (art.58 N.T.O.) che comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino. la destinazione di zona è residenziale. Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dall'art. 18), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione L'edificio è inoltre inserito all'interno di un'area a moderato rischio idraulico (art.39 N.T.O.).

Nel P.A.T. del comune di Treviso (Tav.05D scala 1:5.000) il lotto è inserito all'interno di un "ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (art.20.2 N.T.A.).

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun vincolo.

### 2.8.2. Conformità edilizia

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Treviso si testimoniano le seguenti pratiche edilizie:



- Concessione edilizia n.27/42 prot.gen.27554 del 25/11/1964 “Variante”;
- Abitabilità 136/1965 prot. gen. 27554 del 26/10/1965;

Nel corso del sopralluogo peritale è stata rilevata una difformità interna (Vd. allegato 3.3.1) rispetto a quanto presente nel progetto concessionato e quanto graficizzato nella planimetria catastale:

- la parete divisoria, prevista tra il locale “ingresso” e quello “cucina”, è stata eliminata, creando un ambiente unico.

Per questa difformità, seppur di lieve entità, sarà necessaria una pratica edilizia per conformare lo stato dei luoghi ed una variazione catastale (dal momento che muta il numero di vani). Di questo verrà tenuto conto al momento della determinazione del valore del lotto.

## 2.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato con regolare contratto di affitto della durata di 4 anni con inizio dal 1/6/2013 fino al 31/05/2017 con rinnovo tacito per altri 4 anni. Contratto registrato a Montebelluna il 20/05/2014 con codice T5S14T001424000YG, T5S serie 3T n.1424. Canone annuo fissato in € 4.800,00 più € 1.800,00 per spese condominiali. Il canone è annualmente ed automaticamente aggiornato alle variazioni ISTAT pari al 75% dell'aumento previsto.

### **Oneri di natura condominiale**

Per l'edificio oggetto di questa stima esiste la costituzione di condominio, “Condominio Bianco”, gestita dall'amministratore Da Re Geom. Francesco. Dagli ultimi due consuntivi si evince che per la gestione 2019/2020 il totale delle spese condominiali ammontava a € 2.246,95, mentre il preventivo per la gestione 2020/2021 ammonta ad € 1.424,86. Al momento della redazione della presente perizia, esiste un insoluto di € 284,97, relativo alla sola rata scaduta il 12/04/2021.

## 2.10 DIVISIBILITA'

Le caratteristiche distributive dell'immobile oggetto di stima non consentono possibilità di suddividere in più lotti la proprietà.



## 2.11 STIMA DEL VALORE E BASE D'ASTA

Dato il quesito di stima, visto quanto sopra descritto ed analizzata la situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima il valore di mercato con procedimento diretto. Il valore dell'immobile è stato ricavato dal prodotto tra il valore medio di mercato e la superficie commerciale. La superficie commerciale è stata ricavata moltiplicando la superficie esterna lorda per il rapporto mercantile.

Il valore parametrico di mercato è desunto dalla valutazione del mercato immobiliare, da sopralluoghi sul posto, da rilievi, dalla posizione dell'immobile, da ricerche telematiche, dallo stato di conservazione del lotto.

Provincia: TREVISO

Comune: TREVISO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE TRA LA CENTRALE E LA TANGENZIALE, FERR. TV-VE, FIUME STORGA, V.LE REPUBBLICA, VIA MANDRUZZATO, S.BONA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2000	L	6	8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1750	L	6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1550	L	5,1	7,4	L
Autorimesse	NORMALE	1050	1550	L	5	7,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	580	850	L	2,8	3,8	L
Ville e Villini	Ottimo	2150	2500	L	5,6	8,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2200	L	5,6	8,3	L

L'OMI attribuisce, agli immobili del tipo trattato in questa perizia, per la zona C2 "Semicentrale/semicentrale, tra la centrale e la tangenziale, Ferr.TV-VE, Fiume Storga, V.le Repubblica, Via Mandruzzato, S. Bona", un valore che oscilla dagli euro/mq 1.350,00 ai 1.550,00, per abitazioni di tipo economico, considerate in stato conservativo normale. Da ricerche effettuate tra le offerte del mercato immobiliare, nella stessa zona e con caratteristiche simili, il prezzo al mq si aggira attorno ai 900,00 euro/mq e 1.400,00 euro/mq. Con una media di 1.150,00 €/mq

Il valore dell'immobile, la cui cifra verosimilmente sarà indicata nella pubblica asta, non può non essere influenzata dall'attuale situazione del mercato immobiliare, compreso da un forte squilibrio tra domanda ed offerta di alloggi del tipo comparabile a quello oggetto di stima e dalla datazione dell'edificio. Tali considerazioni portano a ridurre il prezzo minimo indicato dall'osservatorio



immobiliare del 20%. Pertanto il valore parametrico di stima risulta essere di euro/mq 1.350,00-20%= euro 1.080,00/mq.

### Considerazioni estimative

Il lotto è inserito nella prima periferia Sud del Comune di Treviso, in prossimità della stazione ferroviaria, a circa 1,5 km dalle mura cittadine e vicino al complesso sportivo la "Ghirada". La zona, tranquilla e ben dotata di servizi di prima necessità ed esercizi commerciali, è tuttavia caratterizzata da un costruito di scarsa qualità architettonica, tipico dell'edilizia popolare della metà degli anni '60. Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento, seppur datato, appare esternamente in discrete condizioni anche dal punto di vista strutturale e non sono da segnalare particolari elementi di degrado. Gli spazi comuni, anche se in discreto stato conservativo, presentano finiture di bassa qualità e datate. Il vano scale è privo di ascensore. L'appartamento è dotato di finiture vetuste e di mediocre qualità. In special modo i pavimenti, diversi per ogni ambiente, le porte interne, in legno tamburato verniciato bianco, i sanitari e il rivestimento del bagno saranno sicuramente da riammodernare. Data la sua vetustà, nella struttura risultano quasi del tutto assenti dotazioni finalizzate al risparmio energetico. Il garage, seppur utilizzabile come tale, presenta un portone di accesso di ridotte dimensioni (220 cm) e risulta quindi adatto ad auto molto piccole. Per l'appartamento è stata rilevata una difformità interna, rispetto a quanto graficizzato nel progetto concessionato e nella planimetria catastale, per legittimare la quale saranno necessarie una pratica edilizia e una variazione catastale.

#### Gli elementi incrementali del valore sono:

- La buona condizione della struttura;
- La posizione tranquilla e vicina al centro cittadino;
- La buona dotazione di servizi di prima necessità ed esercizi commerciali.

#### Gli elementi detrattivi riguardano:

- La mancanza di ascensore;
- La quasi totale assenza di misure atte al risparmio energetico;
- La necessità di riammodernare le finiture;
- La presenza di difformità e necessità di pratica edilizia ed aggiornamento catastale;
- Le piccole dimensioni del garage.



I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto (vd.Tab.1), €/mq 1.080,00 (milleottanta/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

<u>valore immobile:</u>	<u>Sup. commerciale</u>	mq 79,32 x € /mq 1.080,00 =	€ 85.665,60
<u>Detrazioni:</u>			
	<u>Riduzione per vendita forzata</u>	(85.665,60) x 25%	-€ 21.416,40
	<u>Pratica in sanatoria</u>		-€ 1.000,00
	<u>Variazione catastale</u>		-€ 1.000,00
		totale	€ 62.249,20
		arrotondato a	€ 62.200,00

Il prezzo a base d'asta s'intende compreso della detrazione derivata dalla vendita forzata.

**Prezzo base d'asta proposto del lotto in oggetto: € 62.200,00 (sessantaduemiladuecento/00)**

Tanto riferisce lo scrivente, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Treviso, 26 maggio 2021

Il perito Arch. Beniamino Zanette



### **3.0 ELENCO ALLEGATI LOTTO 1**

#### **3.1 Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Treviso, servizi catastali**

Estratto di mappa catastale Comune di Treviso Fg.42 M.N. 401  
Planimetria catastale N.C.E.U. Sez. H fg. 3 M.N. 940 sub. 10-20  
Visura Catastale  
Ispezioni ipotecarie

#### **3.2 Comune di Treviso Strumenti Urbanistici vigenti**

- 3.2 a) Aerofotogrammetria;
- 3.2 b) Estratto di P.I. scala 1: 2.000;
- 3.2 c) Estratto di P.A.T. scala 1: 5.000

#### **3.3 Comune di Treviso Pratiche edilizie relative all'immobile**

- 3.3 a) Concessione edilizia spec. 27/42 del 25/11/1964
- 3.3 b) Abitabilità prot. gen. 27554 del 26/10/1965;
- 3.3.1) Elaborato di rilievo-difformità

#### **3.4 Documentazione**

- 3.4 a) Atto di compravendita rep.n.7644 Notaio Tottolo
- 3.4 b) Certificato Notarile, Notaio Casalino
- 3.4 c) Atto di Pignoramento Immobiliare
- 3.4 d) Contratto d'affitto

#### **3.5 Documentazione fotografica**

n. 16 foto

#### **3.6 Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita**



**4.0 LOTTO 2: Porzione di magazzino, dotato di area scoperta di circa 50 mq, Via Cervan, 5 Castelfranco Veneto (Treviso)****4.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Il magazzino è sito in località San Andrea, nella periferia Sud Ovest a circa 5 km dal centro della città di Castelfranco Veneto. Dista circa 35 km da Treviso e 11 km da Cittadella. La zona, caratterizzata da un edificato storico di buona qualità, è ben dotata di servizi di prima necessità ed esercizi commerciali. Alla porzione di magazzino si accede da Via Cervan, strada comunale, attraversando un sottoportico comune che serve altre unità immobiliari. L'ingresso avviene attraverso la corte scoperta pavimentata, di proprietà, non recintata.

**4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

AGENZIA DEL TERRITORIO N.C.E.U. Comune di Castelfranco Veneto							
Dati identificativi				Dati Classamento			
Sezione	Foglio	M.N.	Sub	Cat.	classe	Cons.	rendita
A	5	503	3-4	C/2	5	85 mq*	€ 346,80*
indirizzo: Via Cervan,5 Castelfranco Veneto (Treviso)							

N.B. \*Come segnalato anche nella relazione notarile, la porzione immobiliare pignorata (MN 503 sub 3-4) fa parte di una partita complessa ed è attualmente identificata al catasto, unitamente ad una porzione di proprietà di terzi, (M.N.431 sub 7-8) per una consistenza catastale complessiva di mq 85. Tuttavia si rileva un'incongruenza tra le suddivisioni dei confini tra i M.N.503 (di proprietà) e M.N.431 (altra proprietà) graficizzate al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

**4.3. CONFINI DEL LOTTO**

<b>M.N.503 sub 3</b>		
	Nord	M.N.503 sub 4 area scoperta 41 mq (stessa proprietà)
	Sud	M.N. 301 (altra proprietà)
	Est	M.N. 431 sub 7 (altra proprietà)
	Ovest	M.N. 192 (altra proprietà)
<b>M.N.503 sub 4</b>		
	Nord	M.N. 503 sub 7 (altra proprietà)
	Sud	M.N.503 sub 3 magazzino con corte 8mq (stessa proprietà)
	Est	M.N. 431 sub 8 (altra proprietà)
	Ovest	M.N. 192 (altra proprietà)





#### 4.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza non fa riferimento a particolari servitù.

#### 4.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Proprietà attuale:

Parte esecutata 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà;

Parte esecutata 3 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

In forza di:

- Successione legittima in morte del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto in data 15 dicembre 1966 al n.39 vol.110, trascritta in data 7 marzo 1967 ai nn.4057/3659 di formalità, in virtù della quale veniva devoluta per legge in favore di esecutato 2 ed esecutato 3 la complessiva quota di ¼ e in proprietà esclusiva con atto di divisione a rogito del Notaio Tassitani Luigi di Castelfranco Veneto in data 27 marzo 1975, rep.n.466, trascritto in data 23 aprile 1975 al n.5354 di formalità, con la precisazione che il diritto di usufrutto uxorio già spettante alla signora [REDACTED] si è riunito con il suo decesso avvenuto il [REDACTED]
- Atto di divisione a rogito Notaio Tassitani di Castelfranco Veneto in data 27 marzo 1975 rep.n. 466, trascritto in data 23 aprile 1975 al n.5354 di formalità.

#### 4.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dal certificato notarile e dall'ispezione effettuata dal sottoscritto CTU risultano:

##### Trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 23/12/2015 - Registro Particolare 26725 Registro Generale 37999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 8557/2015 del 25/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, contro il solo "esecutato 2", gravante sugli immobili denominati "lotto 2";



2. ISCRIZIONE del 09/11/2016 - Registro Particolare 6710 Registro Generale 36543 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 119 del 15/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore del Credito Trevigiano, Banca di Credito Cooperativo società cooperativa, con sede in Vedelago (TV) contro gli esecutati per un importo capitale di euro 100.000,00 e di un importo di ipoteca di euro 100.000,00, gravante tra gli altri sugli immobili denominati come "lotto 2";
3. TRASCRIZIONE del 19/09/2017 - Registro Particolare 21821 Registro Generale 31605 Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6231 del 14/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore della SPV Project 1516 s.r.l., contro gli esecutati, gravanti sull'intera proprietà, tra gli altri, degli immobili denominati come "lotto 2";
4. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 619 Registro Generale 4448 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3377/7720 del 06/02/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

## 4.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

### 4.7.1. Descrizione generale del fabbricato

Il lotto è inserito in un edificio, appendice di un'abitazione, il cui ampliamento, documentato essere terminato nel 1976, è stato oggetto di condono, richiesto nel 1996 e rilasciato nel 2000. Tale ampliamento è rappresentato da un porticato, con copertura in legno e travi a vista, addossato al fabbricato principale, nel sottotetto del quale è stato ricavato un ripostiglio. Le strutture verticali portanti sono in laterizio mentre solaio e copertura sono in legno.

All'esterno le pareti del porticato sono costituite da vetrate su serramenti in legno e pannelli intonacati, mentre quelle dell'edificio sono intonacate. Il fabbricato appare esternamente in precarie condizioni di manutenzione, solo il manto di copertura dell'ampliamento, per il quale sono testimoniati lavori di manutenzione avvenuti nel 2012, si presenta in discrete condizioni.

L'edificio, è contornato da una corte scoperta non recintata, pavimentata parte in ghiaio e parte con mattonelle di ghiaio lavato.



#### 4.7.2. Descrizione del lotto

3. MN 503 sub 3 \_magazzino con annessa corte esclusiva di mq 8, composto da:  
porticato, n.2 ripostigli, taverna e cantina;
4. MN.503 sub 4\_Area scoperta di mq 41.

La superficie commerciale del lotto è indicata nella tabella sottostante.

DIMENSIONI (Tab.1)			
	SUP. ESTERNA LORDA	RAPP. MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
3. Magazzino P.T.	mq. 70,00	0,50	mq. 35,00
3.1" Granaio" sotto tetto	mq. 24,00	0,30	mq. 7,20
4. Area Scoperta	mq. 49,00	0.1	mq. 4,90
<b>Totale</b>	<b>mq. 161,00</b>		<b>mq. 47,10</b>

#### 4.7.2.1. \_Magazzino\_ finiture ed impianti\_

L'ingresso al lotto avviene dai lati Ovest e Nord, direttamente dal porticato tamponato. Gli ambienti sono caratterizzati da pavimenti in CLS lucidato e pareti intonacate e finite a tempera. I soffitti sono in legno con travature a vista. Le porte sono in legno naturale o ferro colorato. I locali non sono riscaldati. L'impianto elettrico è datato e sarà sicuramente da sistemare. Dal locale "taverna", tramite botola, si accede al sottotetto dove è stato ricavato un locale denominato "granaio", attualmente utilizzato come ripostiglio. In detto locale le murature sono lasciate al grezzo ed il solaio di copertura, in legno, si presenta in pessime condizioni di manutenzione. Al momento del sopralluogo i locali erano usati come magazzino e presentavano diversi oggetti accatastati.

#### 4.8. DESTINAZIONE URBANISTICA

##### 4.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente

Nel P.I. del Comune di Castelfranco Veneto (Tav.3.12 scala 1:2000), il lotto è indicato all'interno della Z.T.O. "I.U.P. in zona A" (art.11 N.T.O.)  
L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun vincolo.



#### 4.8.2. Conformità edilizia

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Castelfranco Veneto si testimoniano le seguenti pratiche edilizie:

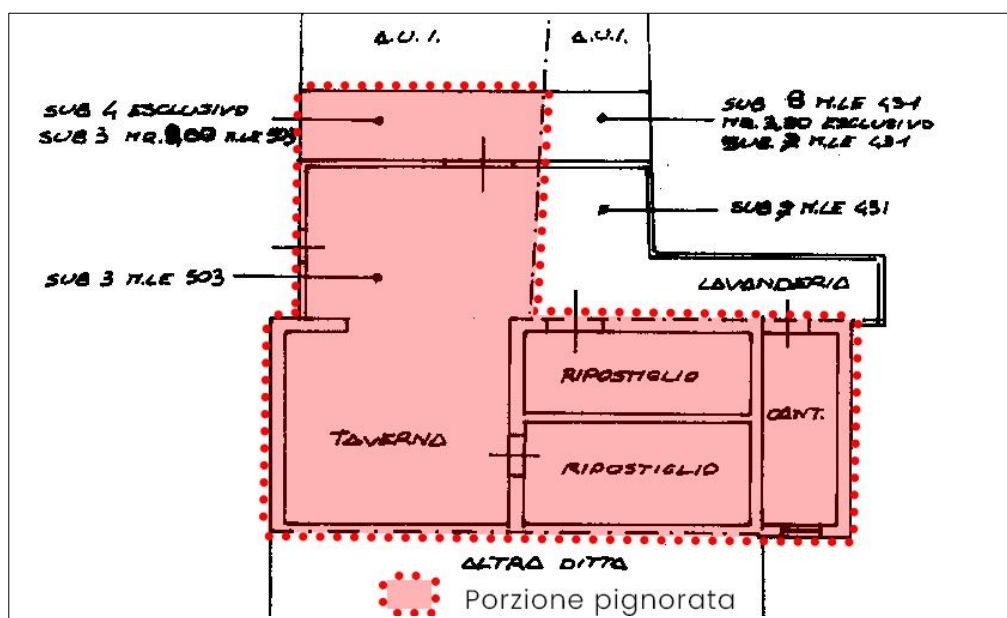
- condono C2/241 -richiesto il 01/03/1995" ampliamento fabbricato per ricavo vani accessori" con data ultimazione lavori dichiarata nel maggio 1976.
- 2012/420 - comunicazione lavori di manutenzione alla copertura.

Durante il sopralluogo sono state rilevate delle lievi difformità interne (vd.all.5.3c):

- Il locale portico e lavanderia sono stati separati e nel locale "ripostiglio" è stata ricavata una piccola apertura finestrata che dà sul locale "cantina".

Di queste lievi difformità verrà tenuto conto al momento della determinazione del valore del lotto.

Come accennato al punto 4.2, l'identificazione catastale suddivide il fabbricato in due porzioni, una delle quali risulta, da visura, non essere di proprietà delle parti esegutate 2 e 3. Il magazzino e la relativa corte scoperta a piano terra, come da planimetria catastale e da elaborato planimetrico, risultano suddivisi in M.N. 503 sub 3-4 (proprietà degli esegutati) e M.N. 431 sub 7-8 (altra proprietà). Di fatto l'immobile è utilizzato da sempre dagli esegutati e non esiste alcuna separazione fisica tra le due porzioni di diversa proprietà.



Dalla lettura delle pratiche presenti agli atti del Comune di Castelfranco Veneto, si evince che la richiesta di condono, per ampliamento di fabbricato per ricavo vani accessori realizzato nel maggio 1976, sia avvenuta per l'intera porzione ampliata, che risulta sempre essere stata utilizzata da un'unica proprietà. L'incongruenza, già evidenziata al punto 4.2, della divisione dei confini che si palesa dal confronto della mappa del catasto terreni e quello del catasto fabbricati, porta a desumere che ci sia stata un'imprecisione nella registrazione. Sarà pertanto necessaria una variazione catastale, o un frazionamento dei quali verrà tenuto conto al momento della determinazione del valore del lotto.

#### **4.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava utilizzato dai proprietari.

#### **Oneri di natura condominiale**

Per l'edificio oggetto di questa stima non esiste la costituzione di condominio

#### **4.10 DIVISIBILITA'**

Le caratteristiche distributive dell'immobile oggetto di stima non consentono possibilità di suddividere in più lotti la proprietà.

#### **4.11 STIMA DEL VALORE E BASE D'ASTA**

Dato il quesito di stima, visto quanto sopra descritto ed analizzata la situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima il valore di mercato con procedimento diretto. Il valore dell'immobile è stato ricavato dal prodotto tra il valore medio di mercato e la superficie commerciale. La superficie commerciale è stata ricavata moltiplicando la superficie esterna lorda per il rapporto mercantile. Si è considerato dunque come rapporto mercantile (vd. Tab.2) il valore di 0,50 per la porzione del piano terra (equiparata a magazzino-garage) e di 0,30 al "granaio" (ripostiglio) (equiparata a soffitta/cantina).

Il valore parametrico di mercato è desunto dalla valutazione del mercato immobiliare, da sopralluoghi sul posto, da rilievi, dalla posizione dell'immobile, da ricerche telematiche, dallo stato di conservazione del lotto.



L'OMI non ha pubblicato valori attribuibili ad immobili del genere per la zona specifica in cui è localizzato il lotto: "ZONA R1". Si riportano pertanto i valori della zona più vicina, dalle caratteristiche simili: "zona D2" Periferica.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

**Provincia:** TREVISO

**Comune:** CASTELFRANCO VENETO

**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERICA COMPRENDE FRAZINI DI SALVATRONDA, SAN FLORIANO, VILLARAZZO, TREVILLE E LA ZONA INDUSTRIALE

**Codice zona:** D2

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	4,1	6	L
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	4,1	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1250	L	3,8	5,3	L
Autorimesse	Normale	530	790	L	2,3	3,3	L

Per le abitazioni civili di tipo economico, in stato conservativo normale, il valore di mercato attribuito è tra gli 850 e i 1250 euro/mq.

Il valore dell'immobile, la cui cifra verosimilmente sarà indicata nella pubblica asta, è condizionata dalla precarietà dell'immobile, soprattutto per quanto attiene le finiture. Negativo è inoltre il fatto che il bene pignorato faccia parte di un'unità immobiliare i cui ambienti sono catastalmente divisi e di due diverse proprietà. Tali considerazioni portano a ridurre il prezzo minimo indicato dall'osservatorio immobiliare del 50%. Pertanto il valore parametrico di stima risulta essere di euro/mq  $850,00 - 50\% =$  euro 425,00/mq. Tale cifra corrisponde al valore della potenzialità edificatoria volumetrica del lotto.





## Considerazioni estimative

Il lotto è inserito nel centro della frazione di S. Andrea, nella periferia Sud Ovest del Comune di Castelfranco Veneto dal quale dista circa 5 km. La zona, a confine con l'area agricola, è ben dotata di servizi di prima necessità ed esercizi commerciali. L'edificio, si presenta in precarie condizioni strutturali. La corte scoperta pavimentata, non è recintata e risulta in promiscuità con le altre proprietà. Sono state rilevate lievi difformità rispetto a quanto concesso e sarà necessario un aggiornamento catastale per definire l'eventuale frazionamento o annessione della porzione attualmente, secondo visura, di altra proprietà (MN 431 sub 7-8).

### Gli elementi incrementali del valore sono:

- La posizione in zona ben servita;

### Gli elementi detrattivi riguardano:

- Le pessime condizioni dell'edificio;
- La necessità di aggiornamento catastale;
- La presenza di lievi difformità.

I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto (vd.Tab.2), €/mq 425,00 (quattrocentoventicinque/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

<u>valore immobile:</u>	<u>Sup. commerciale</u>	mq 47,10 x € /mq 425,00 =	€ 20.017,50
<u>Detrazioni:</u>			
	<u>Riduzione per vendita forzata</u>	20.017,50 x 25%	-€ 5.004,37
	<u>Variazione catastale</u>		-€ 1.500,00
		totale	€ 13.513,12
		<b>arrotondato a</b>	<b>€ 13.500,00</b>

Il prezzo a base d'asta s'intende compreso della detrazione derivata dalla vendita forzata.



**Prezzo base d'asta proposto del lotto in oggetto: € 13.500,00  
(tredicimilacinquecento/00)**

Tanto riferisce lo scrivente, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Treviso, 26 maggio 2021

Il perito Arch. Beniamino Zanette





## 5.0 ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

### 5.1 Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Treviso, servizi catastali

Estratto di mappa catastale Comune di Castelfranco Veneto Fg.5 M.N.503  
Elenco e Dimostrazione subalterni  
Planimetria catastale N.C.E.U. Sez. A fg. 5 M.N. 503 sub. 3-4 graffati  
Visura Catastale  
Ispezioni ipotecarie

### 5.2 Comune di Castelfranco Veneto Strumenti Urbanistici vigenti

- 5.2 a) Aerofotogrammetria;
- 5.2 b) Estratto di P.I. tav. 2a scala 1: 2.000.

### 5.3 Comune di Castelfranco Veneto Pratiche edilizie relative all'immobile

- 5.3 a) Condono edilizio C2/241;
- 5.3 b) 2012/420 - comunicazione lavori di manutenzione alla copertura;
- 5.3 c) Rilievo e difformità rilevate.

### 5.4 Documentazione

- 5.4 a) Atto di divisione rep.5354 del 1975 Notaio Tassitani
- 5.4 b) Accettazione tacita eredità, *Reg. gen. n. Reg. part. n. 42910 29485 del 13/12/2017*
- 5.4 c) Certificato Notarile, Notaio Casalino
- 5.4 d) Atto di Pignoramento Immobiliare

### 5.5 Documentazione fotografica

n. 8 foto

### 5.6 Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita



## 6.0 LOTTO 3: Terreni ad uso agricolo per un totale di mq 12.659,00 siti in Castelfranco Veneto (Treviso).

### 6.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

I terreni si trovano in località Sant'Andrea nella periferia Sud-Ovest del Comune di Castelfranco Veneto, in aperta campagna ma relativamente vicino al centro storico della frazione. Ad essi si accede tramite strada sterrata, che costeggia il confine Est, proveniente da Via Cervan, strada comunale che attraversa l'agglomerato urbano della frazione di Sant'Andrea.

### 6.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

AGENZIA DEL TERRITORIO C.T. Comune di Castelfranco Veneto							
Dati identificativi				Dati Classamento			
Foglio	M.N.	Por	Qual.	classe	Sup mq	Redd.dom	Redd.agr.
5	309		Semin arb.	1	110	€ 1,04	€ 0,68
5	311		Semin arb.	1	12.549	€ 119,12	€ 77,77
				<b>tot.</b>	<b>12.659</b>	<b>€ 120,16</b>	<b>€ 78,45</b>

### 6.3. CONFINI DEL LOTTO

<b>M.N.309</b>		
	Nord	M.N.77 (altra proprietà)
	Sud	M.N. 311 (stessa proprietà)
	Est	M.N. 237 (altra proprietà)
	Ovest	M.N. 311 (stessa proprietà)
<b>M.N.311</b>		
	Nord	M.N. 316-554-555 (altre proprietà)
	Sud	M.N.84-228-229-312 (altre proprietà)
	Est	M.N. 309 (stessa proprietà) -312 (altra proprietà)
	Ovest	Corso d'acqua

### 6.4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto di provenienza non fa riferimento a particolari servitù.



## **6.5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Proprietà attuale:

Parte eseguita, 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà;

parte eseguita, 3 per 1/2 di piena proprietà\*.

In forza di:

- Successione legittima in morte del signor [REDACTED]  
[REDACTED] giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto in data 15 dicembre 1966 al n.39 vol.110 trascritta in data 7 marzo 1967 ai nn 4057/3659 di formalità;
- Atto di divisione a rogito Notaio Tassitani di Castelfranco Veneto in data 27 marzo 1975 rep.n. 466, trascritto in data 23 aprile 1975 al n.5354 di formalità;
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 03/04/1995 protocollo n. TV0168631 in atti dal 24/05/2004.

*\*Come rilevato anche nel certificato notarile, si fa presente che, nella visura catastale, ½ di proprietà dei M.N. 309 e 311 risulta intestato erroneamente a persona fisica identificata con C.F. [REDACTED] anziché all'“esecutato 3”.*

## **6.6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Dal certificato notarile e dall'ispezione effettuata dal sottoscritto CTU risultano:

### **Formalità pregiudizievoli:**

1. ISCRIZIONE del 22/11/2004 - Registro Particolare 11663 Registro Generale 49163 Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI SPA Repertorio 877 del 17/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO (DPR 602/73 ART. 77 COME NOVELLATO DAL DLGS 46/99 E DAL DL 193/2001);
2. TRASCRIZIONE del 23/12/2015 - Registro Particolare 26725 Registro Generale 37999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 8557/2015 del 25/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
3. ISCRIZIONE del 09/11/2016 - Registro Particolare 6710 Registro Generale 36543 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 119 del 15/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore del Credito Trevigiano, Banca di Credito Cooperativo società cooperativa, con sede in Vedelago (TV) contro gli esecutati per un importo capitale



- di euro 100.000,00 e di un importo di ipoteca di euro 100.000,00, gravante tra gli altri sugli immobili denominati come “lotto 3”;
4. TRASCRIZIONE del 19/09/2017 - Registro Particolare 21821 Registro Generale 31605 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6231 del 14/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
  5. TRASCRIZIONE del 06/11/2019 - Registro Particolare 30218 Registro Generale 43065 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9008 del 29/10/2019; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
  6. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 619 Registro Generale 4448 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3377/7720 del 06/02/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

## 6.7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

### 6.7.1. Descrizione dei terreni

I terreni, la cui estensione presenta una forma ad “L”, si sviluppano lungo l’asse principale N-S. Il confine Ovest è completamente segnato da un corso d’acqua mentre gli altri confini sono segnati da “cavedagne”. L’accesso avviene dalla stradina sterrata, lato Ovest, in comunione con i terreni confinanti, piantumati a pioppeto. Al momento del sopralluogo l’area oggetto di stima risultava coltivata a seminativo. Il terreno si presenta pianeggiante. La consistenza dell’immobile è indicata nella tabella sottostante. (Tab.3).

DIMENSIONI (Tab.3)		
	SUPERFICIE CATASTALE	
5. Terreno ad uso sem.arb	mq.	110,00
6. Terreno ad uso sem-arb	mq.	12.549,00
<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>12.659,00</b>







Foto 1\_ Vista dei terreni



Foto 2\_ Vista dei terreni lato Nord-Ovest







Foto 3\_ Vista dei terreni lato Sud-Ovest

## 6.8. DESTINAZIONE URBANISTICA

### 6.8.1. Estratto di strumento urbanistico vigente

Nel P.I. del Comune di Castelfranco Veneto, tav.13.16 scala 1:2000 il lotto è inserito in una Zona E (art. 72 N.T.O.) da cui:

*“All'interno della zona “E” sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo- produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i. 2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi: a) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili; b) impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili. 3. Le nuove necessità residenziali devono essere prioritariamente soddisfatte attraverso: a) il recupero delle costruzioni esistenti non più funzionali*



alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo, qualora la stessa non sussista.”;

all'interno di esso una porzione è interessata da:

fascia di rispetto servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 (art. 38 N.T.O.) per cui:

“Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.”

E “Lungo entrambi i lati dei canali di bonifica e di irrigazione vanno mantenute, con continuità, fasce di rispetto della larghezza rispettivamente: fino a metri 10 per i canali emissari, derivatori, principali e primari, fino a metri 4 per i canali secondari e di metri 2 per gli altri, in funzione dell'importanza, misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine, riservate alle operazioni di manutenzione e gestione del corso d'acqua e al deposito delle erbe derivanti dalla rasatura delle sponde e del materiale di espurgo. Tali zone di rispetto, fino alla larghezza di metri 4 per i canali emissari, derivatori, principali e primari, di metri 2 per i canali secondari e di metri 1 per gli altri, possono essere interessate solamente da colture erbacee - posto che la fascia di metri 1 in prossimità dei canali deve essere a prato stabile -, senza che il relativo eventuale danneggiamento possa costituire presupposto di risarcimento, dovendo il Consorzio accedere ed intervenire sulle opere irrigue quando necessario. 10. Ai sensi dell'art. 134 del R.D. 368/1904, sono oggetto di concessione/autorizzazione, rilasciate in conformità al regolamento consorziale delle concessioni ed autorizzazioni precarie ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, provvisoria o permanente che si trovi entro una fascia compresa tra: metri 4 e 10, per i canali emissari, derivatori, principali e primari, metri 2 e 4, per i canali secondari, e metri 1 e 2 per gli altri, misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine. 11. Lungo entrambi i lati delle condotte pluvirrigue principali, primarie e distributrici, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole opere



*o negli atti di servitù, è presente con continuità una fascia di rispetto, rispettivamente, di metri 2,5, di metri 1,5 e di metri 1, misurati dall'asse del tubo, riservata ad eventuali interventi di manutenzione e di gestione da parte del Consorzio. Ai sensi dell'art. 134 del R.D. 368/1904, sono oggetto di concessione/autorizzazione da parte del Consorzio, ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, provvisoria o permanente che si trovi entro una fascia di rispetto di metri 2,5, metri 1,5 e metri 1, rispettivamente per condotte adduttrici, primarie e distributrici.*  
E da: una zona di tutela art.41 L.R. 11/2004 (art. 55 N.T.O).

## **6.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

I terreni al momento del sopralluogo risultavano utilizzati dai proprietari.

## **6.10 DIVISIBILITA'**

Le caratteristiche distributive dell'immobile oggetto di stima non consentono possibilità di suddividere in più lotti la proprietà.

## **6.11 STIMA DEL VALORE E BASE D'ASTA**

Dato il quesito di stima, visto quanto sopra descritto ed analizzata la situazione del mercato immobiliare, lo scrivente ha scelto di adottare come criterio di stima il valore di mercato con procedimento diretto. Il valore dell'immobile è stato ricavato dal prodotto tra il valore agricolo medio di mercato e la superficie catastale.

Il valore parametrico di mercato è desunto dalla valutazione del mercato immobiliare, da sopralluoghi sul posto, da rilievi, dalla posizione dei terreni, dalla loro accessibilità e da ricerche telematiche.





Ufficio del territorio di TREVISO							
Valori Agricoli Medi della provincia				Data: 26/11/2019 Ora: 12.09.19			
Annualità 2019							
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale				Pubblicazione sul BUR			
n. del				n. del			
SEMINATIVO	80000,00			2-(1) VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE(ALTITUDINE COMPRESA TRA I 301 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTITUDINE SUPERIORE A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU BASSO DELL'APPEZZAMENTO.)	80000,00		2-(1) VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE(ALTITUDINE COMPRESA TRA I 301 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTITUDINE SUPERIORE A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU BASSO DELL'APPEZZAMENTO.)
SEMINATIVO ARBORATO	80000,00			2-(1) VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE(ALTITUDINE COMPRESA TRA I 301 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTITUDINE SUPERIORE A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU BASSO DELL'APPEZZAMENTO.)	80000,00		2-(1) VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE(ALTITUDINE COMPRESA TRA I 301 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTITUDINE SUPERIORE A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU BASSO DELL'APPEZZAMENTO.)
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	85000,00				85000,00		

L'OMI attribuisce, agli terreni del tipo trattato in questa perizia (seminativo arborato), per la regione agraria n.4 "Pianura trevigiana occidentale", un valore di euro/ha 80.000,00. Pari ad euro 8,00/mq.

### Considerazioni estimative

Il lotto è ubicato in aperta campagna, se pur non lontano dal centro storico della frazione di S. Andrea. Il terreno è raggiungibile tramite "cavedagna" e non possiede accesso diretto dalla strada principale. La vicinanza al corso d'acqua che segna il confine Ovest, pur con le limitazioni dovute ai vincoli citati al punto 6.8.1, risulta positivo dal punto di vista irriguo.

Gli elementi incrementali del valore sono:

- Andamento pianeggiante del terreno;
- Facilitazione all'irrigazione delle piantagioni.

Gli elementi detrattivi riguardano:

- Vincoli urbanistici;
- Accesso difficoltoso.



I riferimenti sopracitati portano ad assumere quale valore unitario, che sarà applicato alla superficie commerciale del lotto (vd.Tab.3), €/mq 8,00 (otto/00).

Per tanto il valore dell'immobile stimato risulta:

<u>valore immobile:</u>	<u>Superficie</u>	mq 12.659,00 x € /mq 8,00 =	€ 101.272,00
<u>Detrazioni:</u>			
	<u>Riduzione per vendita forzata</u>	101.272,00 x 25%	-€ 25.318,00
		totale	€ 75.954,00
		<b>arrotondato a</b>	<b>€ 76.000,00</b>

Il prezzo a base d'asta s'intende compreso della detrazione derivata dalla vendita forzata.

**Prezzo base d'asta proposto del lotto in oggetto: € 76.000,00 (settantaseimila/00)**

Tanto riferisce lo scrivente, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che saranno ritenuti necessari.

Treviso, 26 maggio 2021

Il perito Arch. Beniamino Zanette



## 7.0 ELENCO ALLEGATI LOTTO 3

### 7.1 Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Treviso, servizi catastali

Estratto di mappa catastale Comune di Castelfranco Veneto Fg.5 M.N.309  
Estratto di mappa catastale Comune di Castelfranco Veneto Fg.5 M.N.311  
Visura Catastale  
Ispezioni ipotecarie

### 7.2 Comune di Castelfranco Veneto Strumenti Urbanistici vigenti

7.2 a) Aerofotogrammetria;  
7.2 b) Estratto di P.I. tav. 2a scala 1: 2.000.

### 7.3 Documentazione

7.3 a) Atto di divisione rep.5354 del 1975 Notaio Tassitani  
7.3 b) Accettazione tacita eredità, *Reg. gen. n. Reg. part. n. 42910 29485 del 13/12/2017*  
7.3 c) Certificato Notarile, Notaio Casalino  
7.3 d) Atto di Pignoramento Immobiliare

### 7.4 Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita



## 8.0 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, dopo aver reperito ed esaminato i documenti necessari, ha effettuato i sopralluoghi per verificare lo stato di fatto degli immobili da analizzare in raffronto a quanto presente agli atti presso i Comuni, ha redatto la bozza di perizia ed ha inviato, in data 06.05.2021, una copia via pec alle parti:

ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

(Agenzia Entrate);

aste33@pec.it (Custode);

ketty.caccin@ordineavvocatipadova.it

e

enrico.balbo@ordineavvocatipadova.it

([REDACTED]);

varsoandreastefani@pec.ordineavvocatitreviso.it; e

isbellamelchiori@pec.ordineavvocatitreviso.it

(Officine CST e Credito Trevigiano);

francesconapolitano1@avvocatinapoli.legalmail.it

(Helvetia Compagnia Svizzera D'assicurazioni Spa);

sclsolutions@legalmail.it

(parte esecutata).

Il sottoscritto CTU ha, nella comunicazione ricordato che, nel caso vi fossero state osservazioni a riguardo, le parti erano pregate di comunicarle entro 15 giorni dalla data dell'udienza fissata per il 09.06.2021.

Ad oggi 26 maggio 2021, non avendo ricevuto alcuna osservazione, procedo con il deposito del materiale da me redatto.

