

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare N. 660/2015 R.G.E.

promossa

da [REDACTED] con l'avvocato Alfonso Distaso

ooo

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

ooo

PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 26.10.2018 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott. ANTONELLO FABBRIO di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incumbente effettuato in data 05.11.2018.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente agli sportelli o con modalità telematica, laddove sia risultato possibile, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel prosieguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.

Sono stati compiuti accertamenti presso:



- l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Fregona per accertare la destinazione e la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili;
- l'Uffici Tributi del Comune di Fregona per conoscere se per gli immobili pignorati risultino imposte non versate;
- l'Ufficio Attività Estrattive della Provincia di Treviso per verificare l'esistenza di documentazione relativa all'ex cava.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 18.03.2019 congiuntamente con l'incaricato della Aste33 S.r.l., custode nominato, ed in altri successivi, è stato possibile rilevare le caratteristiche dei beni pignorati ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

I fabbricati risultano collabenti.

ooo

RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unico lotto, di considerevole estensione, costituito da una ex cava di marna da cemento in abbandono dall'anno 1972, attualmente destinato a bosco, all'interno del quale si trovano fabbricati e manufatti già funzionali alla conduzione della cava, ora collabenti. La porzione a sud del lotto ha potenzialità edificatoria ad uso ricettivo e tempo libero.

ooo

2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Fregona, in località Ciser, con



accesso primario pedonale e carrabile nella zona più a sud, in via Piadera. Vi è possibilità di accedere alla parte nord del lotto attraverso una carrareccia fruibile da mezzi agricoli o fuoristrada, a partire dalla località "La Briglia" raggiungibile da via Calde Casal.

ooo

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei Terreni

Comune di FREGONA

Foglio 24

- particella n. 1 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.69.76 - RD. € 2,16 - RA. € 0,36
- particella n. 5 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.46.97 - RD. € 1,46 - RA. € 0,24
- particella n. 6 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.34.75 - RD. € 1,08 - RA. € 0,18
- particella n. 22 - BOSCO CEDUO 2^ - ha. 0.95.10 - RD. € 14,73 - RA. € 3,44
- particella n. 35 - BOSCO CEDUO 2^ - ha. 0.24.86 - RD. € 3,85 - RA. € 0,90
- particella n. 43 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.32.70 - RD. € 1,01 - RA. € 0,17
- particella n. 263 - PRATO 5^ - ha. 0.36.73 - RD. € 4,74 - RA. € 4,74
- particella n. 314* - BOSCO CEDUO 2^ - ha. 0.38.30 - RD. € 5,93 - RA. € 1,38
- particella n. 346 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.29.20 - RD. € 0,90 - RA. € 0,15
- particella n. 373 - PRATO 4^ - ha. 0.49.60 - RD. € 8,97 - RA. € 7,68
- particella n. 402 - FABB DIRUTO di ha. 0.07.52
- particella n. 412 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.17.75 - RD. € 0,55 - RA. € 0,09
- particella n. 3 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.36.80 - RD. € 1,14 - RA. € 0,19



- particella n. 4 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.47.20 – RD. € 1,46 – RA. € 0,24
- particella n. 33 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.23.19 – RD. € 0,72 – RA. € 0,12
- particella n. 34 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.03.00 – RD. € 0,09 – RA. € 0,02
- particella n. 36 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.12.42 – RD. € 0,38 – RA. € 0,06
- particella n. 37 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.07.44 – RD. € 0,23 – RA. € 0,04
- particella n. 38 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.05.62 – RD. € 0,17 – RA. € 0,03
- particella n. 39 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.05.70 – RD. € 0,18 – RA. € 0,03
- particella n. 40 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.10.44 – RD. € 0,32 – RA. € 0,05
- particella n. 41 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.10.70 – RD. € 0,33 – RA. € 0,06
- particella n. 47 - PRATO 4^ – ha. 0.72.20 – RD. € 13,05 – RA. € 11,19
- particella n. 315 – BOSCO CEDUO 2^ – ha. 0.33.00 – RD. € 5,11 – RA. € 1,19
- particella n. 20 – INCOLT PROD 1^ – ha. 0.08.54 – RD. € 0,44 – RA. € 0,09
- particella n. 23 – BOSCO CEDUO 2^ – ha. 0.06.26 – RD. € 0,97 – RA. € 0,23
- particella n. 25 – INCOLT PROD 1^ – ha. 0.10.40 – RD. € 0,54 – RA. € 0,11
- particella n. 26 – INCOLT STER 1^ – ha. 1.30.54
- particella n. 341 – BOSCO CEDUO 2^ – ha 0.26.08 – RD. € 4,04 – RA. € 0,94
- particella n. 344 – INCOLT PROD 1^ – ha. 0.16.10 – RD. € 0,83 – RA. € 0,17
- particella n. 382 – PASC CESPUG U – ha. 0.31.18 – RD. € 1,29 – RA. € 0,81
- particella n. 387 - PRATO 4^ – ha. 0.16.40 – RD. € 2,96 – RA. € 2,54
- particella n. 388 – FABB DIRUTO – ha. 0.00.93
- particella n. 389 – FABB DIRUTO – ha. 0.01.16
- particella n. 398 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.03.10 – RD. € 0,10 – RA. € 0,02
- particella n. 403 - PRATO 4^ – ha. 0.18.80 – RD. € 3,40 – RA. € 2,91
- particella n. 21 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.74.13 – RD. € 2,30 – RA. € 0,38
- particella n. 27 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.28.00 – RD. € 0,87 – RA. € 0,14



- particella n. 28 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.22.86 – RD. € 0,71 – RA. € 0,12

- particella n. 29 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.67.20 – RD. € 2,08 – RA. € 0,35

- particella n. 30 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.11.80 – RD. € 0,37 – RA. € 0,06

- particella n. 31 - PRATO 4^ – ha. 1.19.80 – RD. € 21,66 – RA. € 18,56

- particella n. 32 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.28.15 – RD. € 0,87 – RA. € 0,15

- particella n. 46 - PRATO 4^ – ha. 0.01.20 – RD. € 0,22 – RA. € 0,19

- particella n. 295 – INCOLT PROD 2^ – ha. 2.02.00 – RD. € 6,26 – RA. € 1,04

- particella n. 342 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.42.70 – RD. € 1,32 – RA. € 0,22

- particella n. 343 – PASC CESPUG U – ha. 0.34.14 – RD. € 1,41 – RA. € 0,88

- particella n. 345 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.10.88 – RD. € 0,34 – RA. € 0,06

- particella n. 348 – FABB DIRUTO – ha. 0.31.78

- particella n. 372 – PASC CESPUG U – ha. 0.34.14 – RD. € 1,41 – RA. € 0,88

Nota: * la particella m.n. 314 indicata nell'atto di pignoramento risulta catastalmente intestata alla ditta SPA ITALCEMENTI FABBRICHE RIUNITE CEMENTO. La stessa particella n. 314 risulta acquistata dai danti causa della odierna eseguita dalla società Italcementi spa con atto ai rogiti del notaio Blandaleone Roberto già di Vittorio Veneto rep. 79470 del 18.11.1994. A tale riguardo si precisa inoltre che relativamente alla successione legittima, in morte dei uno dei danti causa suddetti, è stato erroneamente volturato a ditta eseguita il m.n. 324 di mq 9456, anziché del corretto mappale 314 di mq 3830. Dell'altro dante causa non risulta la denuncia di successione (si veda lo storico ventennale prodotto dall'esecutante).

3.2 **Intestazione**

Per le particelle 1-5-6-22-35-43-263-346-402-412-373-3-4-33-34-36-37-38-39-40-41-47-315-341-344-382-387-388-389-398-403-20-23-25-26-27-28-29-30-31-32-46-295-342-345-348-21-343-372



1) Esecutata proprietà per 2/12

2) Altra ditta proprietà per 1/12

3) Altra ditta proprietà per 1/12

4) Altra ditta proprietà per 8/12

Per la particella 314

1) SPA ITALCEMENTI FABBRICHE RIUNITE CEMENTO Proprietà per
1000/1000

Si segnala che:

- le visure catastali non sono aggiornate all'intestazione corretta, e cioè quella derivante
dai seguenti atti:

- denuncia di successione legittima, in morte di ██████████ depositata presso
l'Ufficio del Registro di Padova il 29.09.2003 n. 1008, vol. 5, trascritta il 12.11.2003
ai n.ri 48451/32398;

- atto di rinuncia ad eredità eseguito da parte di ██████████ in data 30.03.2005
rep. 381615 not. Roberto Doria;

- atto di rinuncia ad eredità eseguito da parte di ██████████ in data 09.05.2005
rep. 383181 not. Roberto Doria;

- testamento olografo di ██████████ pubblicato in data 07.11.2005 rep. 388771
not. Roberto Doria (successione da presentare);

fino alla ditta attuale, a nome dell'esecutata per l'intero.

Si veda la certificazione notarile al ventennio del notaio Gianluca Forte in data
29.03.2016 allegata al fascicolo telematico dell'esecutante.

(Estratti di mappa vedi documento n. 1)

(Visure vedi documento n. 2)

(foto aerea vedi documento n. 3)



ooo

4 - CONFINI DEL LOTTO

Le particelle pignorate formano un unico corpo ed i confini in mappa del C.T. sono:
a nord con limite comunale di Vittorio Veneto, ad est con i m.n. 334, 333, 49, 349, a
sud con strada, con il i m.n. 24, 404, 455 e strada, ad ovest con i m.n. 17, 452, 453, 451,
18 e 2, salvo se altri più precisi.

ooo

5 - TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili come sopra catastalmente individuati sono pervenuti alla ditta
esecutata in forza di successione in morte di [REDACTED] e del testamento
olografo di [REDACTED] meglio precisati nella certificazione notarile ai sensi art. 567
comma 2 c.p.c. e nell'elenco sintetico delle formalità qui doc. n. 4.

A ditta [REDACTED] e [REDACTED] danti causa dell'esecutata, i medesimi beni,
sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Roberto
Blandaleone di Vittorio Veneto, rep. n. 79470 del 18.11.1994, registrato a Vittorio
Veneto il 07.12.1994 al n. 1522 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Treviso in data 12.12.1994 ai n.ri 30661/22529.

E' qui prodotta la copia del predetto atto di acquisto (**documento n. 8**).

ooo

6 - SERVITU'

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Roberto Blandaleone, richiamato al
precedente punto, cita le seguenti servitù, all'art. 2 con il seguente tenore:

*“Gli immobili sopradescritti vengono compravenduti a corpo, nel loro stato di fatto, come
da parte venditrice fino ad oggi posseduti, con i relativi annessi e connessi, usi, infissi,
diritti, ragioni e pertinenze, livelli, servitù attive e passive, apparenti e non – in particolare*



con le servitù, i patti e le calusole di cui agli atti a' rogiti Dottor Alfonso Vascellari, già Notaio in Vittorio Veneto in data 20 maggio 1949, Rep. N. 8.947, registrato a Vittorio Veneto il 3 giugno 1949 al n. 879 - Vol 100 e trascritto a Treviso in data 13 giugno 1949 ai N.ri 5686/5469, in data pari data, Rep. N. 8.949, registrato a Vittorio Veneto il 3 giugno 1949 al n. 881 - Vol. 100 e trascritto a Treviso il data 13 giugno 1949 ai N.ri 5688/5467, e in data 16 marzo 1960, Rep. N. 19.388, registrato a Vittorio Veneto in data 1 aprile 1960 al N. 1041 - Vol. 119 e trascritto a Treviso in data 5 aprile 1960 ai N.ri 4421/4826 -(Omissis)... l'intero compendio immobiliare di cui trattasi è attraversato da due (2) elettrodotti, uno dei quali - da Kilovolt 60 (KW. 60) - di proprietà della Società "ENEL - Società per Azioni" con sede in Roma, e, l'altro, fisso ed inamovibile - da Kilovolt dieci (KW. 10) - (tronco da Cementeria di Vittorio veneto - ex cava Ciser - cava Nove), di proprietà della Società [REDACTED] ed interessante oltre ai terreni anche alcune porzioni dei fabbricati in contratto, con una fascia di rispetto inedificabile di metri lineari dieci (ml. 10) da ciascun lato dell'asse dell'elettrodotto stesso. (Omissis) .. Società venditrice .. (Omissis) .. si riserva .. (Omissis) .. il diritto di incrementare l'attuale tensione dell'elettrodotto di sua proprietà. Gli immobili qui compravenduti restano inoltre gravati di servitù di accesso per eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al detto impianto stesso."

Per una più precisa informazione circa le servitù si rimanda alla lettura dell'atto richiamato e qui allegato come documento n. 8.

ooo

7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI

7.1 Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da una relazione notarile con



provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 25.03.2016).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 31/01/2020, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico dell'esecutata, fatta eccezione delle trascrizioni:

- CONTROLLO del 19/07/2018 - Registro Particolare 18121 Registro Generale 25653 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5111/2018 del 13/07/2018

- DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in FREGONA (TV);

- A FAVORE del 19/07/2018 - Registro Particolare 18122 Registro Generale 25654 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 44/2005 del 15/04/2005 -

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO - Immobili siti in FREGONA (TV);

(vedasi **documento n. 4**).

7.2 Non risultano versati al Comune di Fregona i seguenti importi:

- IMU anno 2014 per € 1.216,00

- TASI anno 2014 per € 400,00

- IMU anno 2015 per € 1.216,00

- TASI anno 2015 per € 368,00

- IMU anno 2016 per € 1.216,00

- TASI anno 2016 per € 368,00

- IMU anno 2017 per € 1.216,00

- TASI anno 2017 per € 368,00

- IMU anno 2018 per € 1.216,00

- TASI anno 2018 per € 368,00



– IMU anno 2019 per € 1.216,00

– TASI anno 2019 per € 368,00

complessivamente € 9.536,00 (Euro novemilacinquecentotrentasei/00) (**documento n. 9**).

7.3 Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati.

ooo

8 - DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Il provvedimento de quo ha per oggetto terreni coltivati a bosco e fabbricati e manufatti un tempo funzionali all'attività estrattiva, da tempo dismessi.

Rispetto terreni circostanti i beni si presentano alterati e di complessa utilizzazione, per la particolare conformazione morfologica e geologica con probabile necessità di eseguire consolidamenti, sia sui terreni che sui fabbricati, nonché opere di messa in sicurezza.

I beni sono ubicati in località Ciser, alle spalle di Fregona, in particolare collocati a sud - est della dorsale "Costa di Serravalle".

L'accesso al fondo, da sud, avviene dalla strada pubblica via Piadera, a piedi e con automezzi. L'accesso al piazzale sommitale, a nord, è possibile tramite una carrareccia adatta e mezzi agricoli o fuori strada.

Salvo l'anzidetto piazzale sommitale e una porzione a sud, sistemati a terrazze per l'esercizio estrattivo, il terreno si presenta acclive. L'area di cava non è praticabile.

La suddetta area sommitale è delimitata, nella porzione prossima alla cava, con filo spinato. L'accesso all'area sud è delimitato da una sbarra.

Il complesso immobiliare pignorato è costituito, come detto, da un piazzale sommitale, un cono roccioso per il convogliamento del materiale estratto, un fornello e una



galleria per il trasporto del materiale in sotterraneo e delle strutture dei vecchi impianti di frantumazione, mentre l'area circostante si presenta come una scarpata rocciosa parzialmente coperta da vegetazione. I manufatti presenti appaiono fortemente degradati. La vegetazione a bosco è presente ovunque.

Non risultano documenti riguardanti l'agibilità/abitabilità dei fabbricati presenti, ma nell'atto di provenienza è specificato che la costruzione dei manufatti è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

Da informazioni assunte il fondo è stato oggetto di taglio forestale. Attualmente il legnatico presente non appare remunerativo.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Attività Estrattive della Provincia di Treviso risulta che lo stato della cava al 1983 era pericoloso per la presenza di grossi dirupi e che non sono state eseguite opere di ripristino ambientale (vedi documento n. 7).

Non è possibile determinare in modo univoco e certo quali opere debbano effettuarsi per il ripristino e la messa in sicurezza dei beni di cui trattasi, né se quelle presenti siano sufficienti.

Nell'atto notarile di allegato n. 8 alla presente relazione risulta l'impegno di non utilizzare il materiale proveniente dal compendio immobiliare per la produzione di leganti idraulici, tranne che per rifornire la società venditrice.

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo non essenziale della presente relazione.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento all'area di cava ed ai fabbricati, essendo insicuro l'accesso all'una e agli altri. Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite



per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

8.2 Consistenza

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie catastale** e alla **volumetria edificabile** come risultante dalla destinazione urbanistica del vigente strumento urbanistico.

Il valore attribuito è relativo all'area come attualmente si trova, con la particolare acclività dei pendii destinati a bosco è l'area di cava del tutto improduttiva.

Il giudizio di stima, rispecchiando le caratteristiche tecniche dei beni sull'andamento del mercato, assume valenza oggettiva discostandosi a volte sensibilmente dalle quotazioni concrete di mercato ad opera di singoli contraenti, per i quali invece prevalgono considerazioni di ordine prettamente soggettivo. Non sembri superflua la precedente considerazione dato che ogni formulazione del giudizio di stima è principalmente funzione di una caratterizzazione economica, la quale, almeno in generale non presenta difficoltà d'individuazione e conseguentemente di contrasto nelle interpretazione dei terzi.

La superficie del terreno alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta di **mq. 172.922** catastali, mentre il volume edificabile secondo la destinazione di piano è di mc. 4000.

Superficie del fondo mq. **172922**

Volume edificabile mc **4000**

ooo

9 - DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Fregona col fine di accertare la destinazione di zona e la



sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

9.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico colloca le aree in due distinte zone territoriali:

– quanto alle particelle m.n. 31, 373, 348,47, 345, 40, 39, 38, 37, 36, 342, 315, 314, 28, 388, 387, 389, 403, 341, 295 e 30 rientrano nella “zona D3 attività ricettive e tempo libero” con obbligo di piano urbanistico attuativo e con capacità edificatoria complessiva di mc. 4.000,00;

– quanto alle particelle n. 1, 5, 6, 22, 35, 43, 263, 346, 402, 412, 3, 4, 33, 34, 41, 20, 23, 25, 26, 344, 382, 398, 21, 27, 29, 32, 46, 343 e 372 in “zona E2 – agricolo - ambientale”.

Per una puntuale lettura delle norme di zona e la presa visione dei vincoli si rimanda integralmente agli estratti grafici qui allegati estratti dal vigente P.I.; si veda il documento n. 5.

9.2 CONFORMITA' EDILIZIA

L'Ufficio tecnico comunale non ha fornito documenti relativamente agli immobili oggetto della presente procedura.

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

Data la tipologia d'immobile e l'incompletezza dei documenti riguardanti gli obblighi derivanti dalla sistemazione ambientale e di sicurezza della ex cava, si ritiene consigliabile per gli interessati all'acquisto di diritti sugli immobili di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso i competenti Uffici Regionali, Provinciali e Comunali.

9.3 DOCUMENTAZIONE TECNICA

Non è stato possibile rilevare ulteriore documentazione oltre a quella allegata alla presente relazione.

ooo



10 - DIVISIBILITA'

Si ritiene che le unità pignorate non siano comodamente divisibili.

ooo

11 - DISPONIBILITA'

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 Alla data del sopralluogo non vi erano attività in atto né evidenze tali da ritenere l'immobile occupato da parti terze.

11.2 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, informa che risulta registrato un contratto di affitto a nome della ditta esecutata, tuttavia tale contratto non appare riguardare i beni pignorati (**documento n. 6**).

ooo

12 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Si deve tuttavia precisare che la tipologia immobiliare in oggetto pur classificabile, almeno per una parte, in segmenti di mercato riscontrabili nella zona d'appartenenza, presenta caratteristiche peculiari tali da rendere assai difficoltosa ed incerta l'applicazione di metodi di confronto analitici, mancando comparabili significativi ed aggiornati. Manca peraltro ogni riferimento ai costi per eventuali richieste di ripristino ambientale o per verifica della sicurezza degli spazi dell'ex cava.

E' risultato possibile, tuttavia, far ricorso a metodi sintetici comparativi applicando valori unitari medi, sia a diretta personale conoscenza sia direttamente reperiti dagli operatori immobiliari della zona. Gli elementi attinti dalle indagini innanzi esposte al



fine di raffrontare il bene da stimare con quelli di valore cognito, mediante opportune scale di merito, sono sufficienti per la formulazione del giudizio.

Tale raffronto viene sintetizzato nel valore del parametro mq. lordo, che è espressione di tutte le considerazioni come dette in precedenza, dato dalla diretta conoscenza del mercato immobiliare locale confortata da indagini svolte presso professionisti ed operatori immobiliari della zona.

Alla luce delle fonti bibliografiche che si riconducono a indagini di mercato svolte da istituti di ricerca e osservatori del mercato immobiliare, si profila un mercato incerto, variato nel tradizionale rapporto tra valore e reddito capitale, i cui apici caratterizzati dalle contrattazioni dei primi anni duemila non sono ipotizzabili neppure a medio termine.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

Superficie del fondo mq.	172922
Valore unitario a mq	€ 0,40
valore immobiliare	€ 69.168,80
Volume edificabile mc.	4000
Valore unitario a mc	€ 15,00
valore immobiliare	€ 60.000,00
Valore dell'immobile stimato in	€ 129.168,80

che si arrotondano per leggero difetto in:

€ 129.000,00 *diconsi euro centoventinovemila/00*

ooo

13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, che



trattasi di ex cava, dello stato di conservazione dei fabbricati e dei manufatti, delle necessità di garantire sicurezza nell'ambito della zona già oggetto di attività estrattiva, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, anche considerato che non mancano sul mercato offerte di beni a bosco e che non pare esservi interesse nel mercato locale per l'attività edilizia secondo le destinazioni di zona, si ritiene congruo valutare il valore per la vendita forzata in misura pari al 80% del valore in comune commercio.

$$€ 129.168,80 \quad \times \quad 0,8 \quad = \quad € 103.335,04$$

che si arrotondano per leggero difetto in

€ 103.000,00 *diconsi euro centotremila/00*

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



14 - ELENCO ALLEGATI

1 - Estratto di mappa

2 - Visure catastali

3 - Orto-foto

4 - Ispezione ipotecaria

5 - Estratto strumento pianificazione urbanistica

6 - Comunicazione Agenzia Entrate

7- Comunicazione della Provincia di Treviso – Ufficio Attività Estrattive

8 - Atto notarile di provenienza

9 - Comunicazione Ufficio Tributi del Comune di Fregona

10 - Documentazione fotografica

11 - Attestazione di invio alle parti

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



RIEPILOGO

1. Tipologia del lotto:

Trattasi di unico lotto, di considerevole estensione, costituito da una ex cava di marna da cemento in abbandono dall'anno 1972, attualmente destinato a bosco, all'interno del quale si trovano fabbricati e manufatti già funzionali alla conduzione della cava, ora collabenti. La porzione a sud del lotto ha potenzialità edificatoria ad uso ricettivo e tempo libero.

2. Ubicazione:

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Fregona, in località Ciser, con accesso primario pedonale e carrabile nella zona più a sud, in via Piadera. Vi è possibilità di accedere alla parte nord del lotto attraverso una carrareccia fruibile da mezzi agricoli o fuoristrada, a partire dalla località "La Briglia" raggiungibile da via Cal de Casal.

3. Identificativi catastali:

Catasto dei Terreni - **Comune di FREGONA**

Foglio 24

- particella n. 1 - INCOLT PROD 2[^] - ha. 0.69.76 - RD. € 2,16 - RA. € 0,36

- particella n. 5 - INCOLT PROD 2[^] - ha. 0.46.97 - RD. € 1,46 - RA. € 0,24

- particella n. 6 - INCOLT PROD 2[^] - ha. 0.34.75 - RD. € 1,08 - RA. € 0,18

- particella n. 22 - BOSCO CEDUO 2[^] - ha. 0.95.10 - RD. € 14,73 - RA. € 3,44

- particella n. 35 - BOSCO CEDUO 2[^] - ha. 0.24.86 - RD. € 3,85 - RA. € 0,90

- particella n. 43 - INCOLT PROD 2[^] - ha. 0.32.70 - RD. € 1,01 - RA. € 0,17

- particella n. 263 - PRATO 5[^] - ha. 0.36.73 - RD. € 4,74 - RA. € 0,74

- particella n. 314* - BOSCO CEDUO 2[^] - ha. 0.38.30 - RD. € 5,93 - RA. € 1,38

- particella n. 346 - INCOLT PROD 2[^] - ha. 0.29.20 - RD. € 0,90 - RA. € 0,15



- particella n. 373 - PRATO 4^ - ha. 0.49.60 - RD. € 8,97 - RA. € 7,68
- particella n. 402 - FABB DIRUTO di ha. 0.07.52
- particella n. 412 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.17.75 - RD. € 0,55 - RA. € 0,09
- particella n. 3 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.36.80 - RD. € 1,14 - RA. € 0,19
- particella n. 4 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.47.20 - RD. € 1,46 - RA. € 0,24
- particella n. 33 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.23.19 - RD. € 0,72 - RA. € 0,12
- particella n. 34 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.03.00 - RD. € 0,09 - RA. € 0,02
- particella n. 36 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.12.42 - RD. € 0,38 - RA. € 0,06
- particella n. 37 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.07.44 - RD. € 0,23 - RA. € 0,04
- particella n. 38 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.05.62 - RD. € 0,17 - RA. € 0,03
- particella n. 39 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.05.70 - RD. € 0,18 - RA. € 0,03
- particella n. 40 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.10.44 - RD. € 0,32 - RA. € 0,05
- particella n. 41 - INCOLT PROD 2^ - ha. 0.10.70 - RD. € 0,33 - RA. € 0,06
- particella n. 47 - PRATO 4^ - ha. 0.72.20 - RD. € 13,05 - RA. € 11,19
- particella n. 315 - BOSCO CEDUO 2^ - ha. 0.33.00 - RD. € 5,11 - RA. € 1,19
- particella n. 20 - INCOLT PROD 1^ - ha. 0.08.54 - RD. € 0,44 - RA. € 0,09
- particella n. 23 - BOSCO CEDUO 2^ - ha. 0.06.26 - RD. € 0,97 - RA. € 0,23
- particella n. 25 - INCOLT PROD 1^ - ha. 0.10.40 - RD. € 0,54 - RA. € 0,11
- particella n. 26 - INCOLT STER 1^ - ha. 1.30.54
- particella n. 341 - BOSCO CEDUO 2^ - ha 0.26.08 - RD. € 4,04 - RA. € 0,94
- particella n. 344 - INCOLT PROD 1^ - ha. 0.16.10 - RD. € 0,83 - RA. € 0,17
- particella n. 382 - PASC CESPUG U - ha. 0.31.18 - RD. € 1,29 - RA. € 0,81
- particella n. 387 - PRATO 4^ - ha. 0.16.40 - RD. € 2,96 - RA. € 2,54
- particella n. 388 - FABB DIRUTO - ha. 0.00.93
- particella n. 389 - FABB DIRUTO - ha. 0.01.16



- particella n. 398 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.03.10 – RD. € 0,10 – RA. € 0,02

- particella n. 403 - PRATO 4^ – ha. 0.18.80 – RD. € 3,40 – RA. € 2,91

- particella n. 21 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.74.13 – RD. € 2,30 – RA. € 0,38

- particella n. 27 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.28.00 – RD. € 0,87 – RA. € 0,14

- particella n. 28 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.22.86 – RD. € 0,71 – RA. € 0,12

- particella n. 29 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.67.20 – RD. € 2,08 – RA. € 0,35

- particella n. 30 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.11.80 – RD. € 0,37 – RA. € 0,06

- particella n. 31 - PRATO 4^ – ha. 1.19.80 – RD. € 21,66 – RA. € 18,56

- particella n. 32 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.28.15 – RD. € 0,87 – RA. € 0,15

- particella n. 46 - PRATO 4^ – ha. 0.01.20 – RD. € 0,22 – RA. € 0,19

- particella n. 295 – INCOLT PROD 2^ – ha. 2.02.00 – RD. € 6,26 – RA. € 1,04

- particella n. 342 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.42.70 – RD. € 1,32 – RA. € 0,22

- particella n. 343 – PASC CESPUG U – ha. 0.34.14 – RD. € 1,41 – RA. € 0,88

- particella n. 345 – INCOLT PROD 2^ – ha. 0.10.88 – RD. € 0,34 – RA. € 0,06

- particella n. 348 – FABB DIRUTO – ha. 0.31.78

- particella n. 372 – PASC CESPUG U – ha. 0.34.14 – RD. € 1,41 – RA. € 0,88

Nota: * la particella m.n. 314 indicata nell'atto di pignoramento risulta catastalmente intestata alla ditta SPA ITALCEMENTI FABBRICHE RIUNITE CEMENTO.

4. Confini:

Le particelle pignorate formano un unico corpo ed i confini in mappa del C.T. sono:

a nord con limite comunale di Vittorio Veneto, ad est con i m.n. 334, 333, 49, 349, a sud con strada, con il i m.n. 24, 404, 455 e strada, ad ovest con i m.n. 17, 452, 453, 451, 18 e 2, salvo se altri più precisi.

5. Intestazione:

Per le particelle 1-5-6-22-35-43-263-346-402-412-373-3-4-33-34-36-37-38-39-40-41-47-315-



341-344-382-387-388-389-398-403-20-23-25-26-27-28-29-30-31-32-46-295-342-345-348-21-343-372

1) Esecutata proprietà per 2/12

2) Altra ditta proprietà per 1/12

3) Altra ditta proprietà per 1/12

4) Altra ditta proprietà per 8/12

Per la particella 314

1) [REDACTED] Proprietà per
1000/1000

intestazione da aggiornarsi a nome dell'esecutata per l'intero.

6. Servitù:

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Roberto Blandaleone, richiamato al precedente punto, cita le seguenti servitù, all'art. 2 con il seguente tenore:

“Gli immobili sopradescritti vengono compravenduti a corpo, nel loro stato di fatto, come da parte venditrice fino ad oggi posseduti, con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, livelli, servitù attive e passive, apparenti e non – in particolare con le servitù, i patti e le calusole di cui agli atti a' rogiti Dottor Alfonso Vascellari, già Notaio in Vittorio Veneto in data 20 maggio 1949, Rep. N. 8.947, registrato a Vittorio Veneto il 3 giugno 1949 al n. 879 – Vol 100 e trascritto a Treviso in data 13 giugno 1949 ai N.ri 5686/5469, in data pari data, Rep. N. 8.949, registrato a Vittorio Veneto il 3 giugno 1949 al n. 881 – Vol. 100 e trascritto a Treviso il data 13 giugno 1949 ai N.ri 5688/5467, e in data 16 marzo 1960, Rep. N. 19.388, registrato a Vittorio Veneto in data 1 aprile 1960 al N. 1041 – Vol. 119 e trascritto a Treviso in data 5 aprile 1960 ai N.ri 4421/4826 -(Omissis) ... l'intero compendio immobiliare di cui trattasi è attraversato da due (2) elettrodotti, uno dei quali – da Kilovolt 60 (KW. 60) – di proprietà della Società



“ENEL – Società per Azioni” con sede in Roma, e, l'altro, fisso ed inamovibile – da Kilovolt dieci (KW. 10) – (tronco da Cementeria di Vittorio Veneto – ex cava Ciser – cava Nove), di proprietà della Società [REDACTED] ed interessante oltre ai terreni anche alcune porzioni dei fabbricati in contratto, con una fascia di rispetto inedificabile di metri lineari dieci (ml. 10) da ciascun lato dell'asse dell'elettrodotto stesso. (Omissis) .. Società venditrice .. (Omissis) .. si riserva .. (Omissis) .. il diritto di incrementare l'attuale tensione dell'elettrodotto di sua proprietà. Gli immobili qui compravenduti restano inoltre gravati di servitù di accesso per eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al detto impianto stesso.”

7.

7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

CC.RR.II. Treviso

TRASCRIZIONE A FAVORE

del 12/11/2003 - Registro Particolare 32398 Registro Generale 48451 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1008/5 del 29/09/2003 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in FREGONA (TV)

TRASCRIZIONE CONTRO

del 11/02/2014 - Registro Particolare 2831 Registro Generale 3692 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6461 del 14/11/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO - Immobili siti in FREGONA (TV)

TRASCRIZIONE CONTRO

del 02/12/2015 - Registro Particolare 24940 Registro Generale 35443 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10394/2015 del 22/10/2015 -



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI - Immobili siti in FREGONA (TV)

TRASCRIZIONE CONTRO

del 19/07/2018 - Registro Particolare 18121 Registro Generale 25653 - Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5111/2018 del 13/07/2018 -

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI ACCETTAZIONE TACITA

DI EREDITA' - Immobili siti in FREGONA (TV)

7.2 Oneri e Tributi non versati

Complessivamente € 9.536,00 (Euro novemilacinquecentotrentasei/00) al Comune di Fregona.

8. Breve descrizione:

Terreni coltivati a bosco e fabbricati e manufatti un tempo funzionali all'attività estrattiva, da tempo dismessi.

Rispetto terreni circostanti i beni si presentano alterati e di complessa utilizzazione, per la particolare conformazione morfologica e geologica con probabile necessità di eseguire consolidamenti, sia sui terreni che sui fabbricati, nonché opere di messa in sicurezza.

Superficie del fondo mq. **172922**

Volume edificabile mc **4000**

9. Destinazione urbanistica e conformità

9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico colloca le aree in due distinte zone territoriali:

– quanto alle particelle m.n. 31, 373, 348,47, 345, 40, 39, 38, 37, 36, 342, 315, 314, 28, 388, 387, 389, 403, 341, 295 e 30 rientrano nella “zona D3 attività ricettive e tempo libero” con obbligo di piano urbanistico attuativo e con capacità edificatoria



complessiva di mc. 4.000,00;

– quanto alle particelle n. 1, 5, 6, 22, 35, 43, 263, 346, 402, 412, 3, 4, 33, 34, 41, 20, 23, 25, 26, 344, 382, 398, 21, 27, 29, 32, 46, 343 e 372 in “zona E2 – agricolo - ambientale”.

9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale non ha fornito documenti relativamente agli immobili oggetto della presente procedura.

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

9.3 Documentazione tecnica

Non è stato possibile rilevare documentazione rilevante.

10. Divisibilità:

Beni non divisibili.

11. Disponibilità dell'immobile:

Immobile privo di contratti di affitto.

12. Stima del più probabile valore di mercato:

€ 129.000,00 *diconsi euro centoventinovemila/00*

13. Stima del valore di vendita forzata:

€ 103.000,00 *diconsi euro centotremila/00*

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare, o a rendere disponibile, al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, lettera raccomandata o mediante deposito in cancelleria, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 31.01.2020

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente

