


TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 710/2015

Promossa da



Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Marco Saran

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI



Indice

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Premessa | 4 |
| I beni | 4 |
| Lotto 1 | 6 |
| Identificazione catastale | 13 |
| Confini e servitù | 14 |
| Proprietà e provenienza | 14 |
| Accessi | 15 |
| Formalità pregiudizievoli | 15 |
| Disponibilità | 16 |
| Conformità edilizia | 16 |
| Calcolo superfici | 27 |
| Stima | 28 |
| Lotto 2 | 30 |
| Identificazione catastale | 33 |
| Confini e servitù | 34 |
| Proprietà e provenienza | 34 |
| Accessi | 35 |
| Formalità pregiudizievoli | 35 |
| Disponibilità | 36 |
| Conformità edilizia | 36 |
| Calcolo superfici | 41 |
| Stima | 41 |
| Lotto 3 | 44 |
| Identificazione catastale | 44 |
| Confini e servitù | 45 |
| Proprietà e provenienza | 45 |
| Accessi | 45 |
| Formalità pregiudizievoli | 46 |
| Disponibilità | 46 |
| Conformità edilizia | 47 |
| Calcolo superfici | 47 |
| Stima | 47 |
| Lotto 4 | 49 |
| Identificazione catastale | 49 |
| Confini e servitù | 50 |
| Proprietà e provenienza | 50 |
| Accessi | 51 |
| Formalità pregiudizievoli | 51 |
| Disponibilità | 52 |
| Conformità edilizia | 52 |
| Calcolo superfici | 53 |
| Stima | 53 |
| Lotto 5 | 55 |
| Identificazione catastale | 55 |
| Confini e servitù | 56 |



| | |
|--------------------------------|----|
| Proprietà e provenienza..... | 56 |
| Accessi..... | 57 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 57 |
| Disponibilità..... | 58 |
| Conformità edilizia..... | 58 |
| Calcolo superfici..... | 59 |
| Stima..... | 59 |
| Elenco allegati..... | 60 |



Premessa

Con provvedimento del 17.10.2018 il Giudice dell'Esecuzione dott. Antonello Fabbro del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da [REDACTED] con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. [REDACTED]) contro l'Esecutato (Allegato 1 – Identificazione parti).

In data 26.10.2018 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

* * *

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso ed ha proceduto con vari sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato.

Preso atto di quanto rilevato ed assunte le necessarie informazioni la sottoscritta è in grado di esporre quanto segue.

I beni

I beni oggetto di pignoramento sono un insieme di fabbricati, serre e terreni agricoli che costituiscono un vivaio attualmente in attività.

Gli stessi sono siti nella parte sud del territorio del Comune di Treviso al confine con quello di Preganziol.

Nel prosieguo verrà dettagliatamente descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo (Allegato 2 - Localizzazione dei beni, Allegato 5 – Documentazione fotografica).

I beni pignorati distano circa 3 km dal limite del Centro storico della città di Treviso e circa 5 km dal centro di Preganziol; dal punto di vista viabilistico gli stessi sono facilmente raggiungibili essendo l'accesso principale collocato su via Riccardo Servatico n. 25, laterale della Strada SS n. 13 Pontebbana (Terraglio). L'area estremamente ampia ha un doppio affaccio, sia su via R. Selvatico sia sulla Strada Terraglio.

A circa 2 km vi è l'imbocco della SR 53 (Tangenziale - via Adige) ed a circa 8 km vi è il casello autostradale dell'uscita Treviso Sud lungo la A27.



Le aree circostanti verso nord ed est risultano prevalentemente edificate, mentre verso sud ed ovest sono presenti ampie zone inedificate.

Strada Terraglio è servita da mezzi pubblici. Nelle vicinanze sono presenti altre attività commerciali di vicinato e medie superfici (supermercati, negozi al dettaglio di vario genere, di bricolage, bar, ristoranti, pizzerie, un ufficio postale, istituti di credito), strutture ricettive e centri sportivi. A circa 2 km vi è anche il Cimitero di Treviso.

Non vi sono, sui beni pignorati, diritti demaniali o usi civici. Lo strumento urbanistico vigente, ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n.42, classifica le aree come parzialmente sottoposte al c.d. "Vincolo Terraglio" dichiarato con Decreto Ministeriale in data 24.01.1967, oltre a vincoli di natura urbanistica come specificato nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 3 – Certificati di destinazione urbanistica).

La conformazione delle aree, la disposizione delle unità immobiliari e dei terreni, la loro consistenza e la situazione relativa alla titolarità degli immobili, sono tali da rendere individuabili 5 distinti Lotti che possono beneficiare di autonomo godimento. A tale contesto vanno aggiunte distinte ed autonome caratteristiche valutative, caratteristiche tutte che saranno di seguito dettagliatamente analizzate. Quanto sopra al fine di trarre le condizioni di maggior commerciabilità possibile dei beni pignorati.

Relativamente alla divisibilità dei beni pignorati si tratterà specificatamente nel prosieguo entrando nel dettaglio delle peculiarità delle singole unità immobiliari che costituiscono ciascun Lotto. In ogni caso la ripartizione in Lotti di seguito indicata è subordinata alla valutazione del Giudice.

Per consentire l'individuazione dei vari fabbricati e delle serre è stata allegata una planimetria che ricomprende tutti i beni pignorati (Allegato 4 – Planimetria beni pignorati).

Gli stessi sono stati identificati partendo dalla numerazione riscontrata nei titoli abilitativi estesa poi anche a quelli ivi non numerati.



Lotto 1

Trattasi di una pluralità di immobili, di serre e della relativa ampia area scoperta per la cui individuazione si rimanda all'Allegato 4 – Planimetria pignorati pro quota del diritto di proprietà. Date le caratteristiche e la conformazione di quanto pignorato, la scrivente ritiene che non sussistano le condizioni per la separazione in natura di beni omogenei corrispondenti alla quota dell'esecutato.

L'ingresso al Lotto avviene direttamente dalla strada pubblica via R. Selvatico attraverso un accesso carrabile collocato nel lato nord dell'area pignorata. All'interno del Lotto è presente una viabilità interna che consente di raggiungere sia i beni afferenti al presente Lotto, sia i Lotti finitimi come di seguito meglio specificato.

La descrizione dettagliata dei singoli immobili e serre è stata effettuata sulla scorta di quanto è risultato visibile, ispezionabile ed interpretabile in occasione dei sopralluoghi (Allegato 5 – Documentazione fotografica).

Struttura 2: serra

Trattasi di un fabbricato avente struttura in muratura in laterizio parte intonacata e parte faccia a vista. Una porzione è a due piani fuori terra ed una ad un unico piano a doppia altezza che attualmente risulta controsoffittato in cartongesso. La copertura a due falde è realizzata con travi tipo Varese e tavelloni in laterizio; il manto è in coppi in laterizio. Il solaio di piano è in laterocemento. Il pavimento è in calcestruzzo liscio.

L'accesso al piano primo avviene attraverso una scala interna in struttura metallica addossata alla parete ovest. Il vano scala è delimitato da una parete in cartongesso.

Il piano primo è stato interessato da un incendio ed attualmente non è fruibile. I serramenti sono in alluminio a vetro singolo; alcune porte sono dotate di maniglione antipanico. Al piano terra è presente l'impianto elettrico e di riscaldamento entrambe dichiarati funzionanti dall'esecutato (generatore di calore a gasolio e condotte metalliche per la distribuzione di aria calda).

Addossata alla parete nord vi è una tettoia, realizzata come prolungamento della falda del tetto, costruita interamente con struttura lignea (colonne e travi di copertura) e manto in lamiera grecata metallica. L'area sottostante è pavimentata con betonelle. La serra viene attualmente utilizzata come punto vendita dell'attività florovivaistica. Al piano primo sono evidenti i segni di danni da incendio: non è noto se i danni abbiano interessato anche le strutture. Sono prevedibili interventi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel complesso lo stato di conservazione del fabbricato è tendenzialmente scadente.



Struttura 3: magazzino – prima parte

Trattasi di un fabbricato a destinazione non residenziale costituito da un magazzino di ampie dimensioni a doppia altezza. Internamente all'edificio sono stati ricavati due ripostigli e due magazzini. Un magazzino ed un ripostiglio sono risultati non accessibili. Stando alla documentazione amministrativa tali ambienti hanno altezza di 2.90 m; non è stato possibile reperire informazioni in merito alla praticabilità o meno del solaio di copertura degli stessi quale soppalco interno.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura intonacata. Una parte della copertura è a due falde con struttura in legno e manto in coppi ed una parte è arcuata e realizzata con travi reticolari metalliche e lamiera grecata. Sulla parete est sono presenti ampie finestre con telaio in materiale cementizio e vetro singolo; il portone di chiusura è metallico. Sulle murature sono presenti diffusamente problemi connessi ad umidità ed infiltrazioni d'acqua. Interamente la pavimentazione è in calcestruzzo ed è estremamente deteriorata. Sono prevedibili interventi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile è dotato di impianto elettrico dichiarato dall'esecutato funzionante. Il fabbricato è in mediocre stato di conservazione.

Struttura 3: magazzino – porzione della seconda parte

Trattasi di una porzione di fabbricato ad un unico piano fuori terra interamente destinato a ricovero piante. Lo stesso ha complessivamente tre accessi, uno carrabile sul fronte sud e due sul fronte nord, uno carrabile ed uno pedonale. La superficie coperta è un unico grande ambiente; il pavimento è in terra battuta. Sono presenti aperture continue a nastro tamponate con materiale plastico o lastre di vetroresina e due portoni metallici scorrevoli.

L'immobile è realizzato con struttura metallica, i tamponamenti sono in muratura. La copertura ha andamento arcuato con travi reticolari sorrette da pilastri metallici. Il manto è in lamiera metallica grecata.

Dal punto di vista impiantistico vi è solamente la presenza di alcune lampade industriali fissate alle capriate metalliche; non è noto se esse siano funzionanti.

Il fabbricato ha due fronti liberi (il nord ed il sud).

Si evidenzia che il fabbricato è stato realizzato a cavallo dei mappali 4 ed 8 del Foglio 44 del Catasto terreni del Comune di Treviso. Per la corretta individuazione dell'esatto confine è necessario procedere con un rilievo topografico. Sono prevedibili interventi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.



Struttura 4: serra

Si tratta di una serra per ombreggiamento realizzata in struttura metallica leggera infissa al suolo su plintini prefabbricati in calcestruzzo. La stessa è completamente aperta su tutti i lati, la copertura a doppio arco è realizzata con telo in materiale plastico. Fissati alle travi reticolari ci sono alcune lampade industriali funzionanti. Il fondo è a ghiaio costipato.

La struttura è di recente realizzazione ed è in buono stato di conservazione.

Struttura 5: serra

Trattasi di una serra fissa a doppio tunnel realizzata con struttura metallica e copertura ad arco in materiale plastico trasparente con sovrastante telo ombreggiante. Le teste dei tunnel, inclusi i portoni scorrevoli di accesso, sono tamponati con onduline in vetroresina. Nella serra è presente un bruciatore per il riscaldamento dell'aria, l'impianto elettrico e l'impianto fisso di irrigazione. Il pavimento è in ghiaio costipato. Da informazioni raccolte presso l'esecutato, gli impianti risultano funzionanti.

La struttura non è di recente realizzazione: il grado di conservazione, può essere definito normale in rapporto allo stato d'uso ed alla presunta epoca della stessa. Sono in ogni caso prevedibili interventi per opere di manutenzione ordinaria.

Struttura 6: magazzini - porzione

Trattasi di un fabbricato di ridotte dimensioni ad un unico piano fuori terra costituito da due magazzini accostati, realizzato in muratura. In origine, ciascun magazzino aveva copertura a due falde.

Attualmente la porzione est è un rudere di cui rimangono solamente parte dei muri perimetrali. In quella ovest, la copertura avente struttura in legno e tavelloni e manto di copertura in coppi in laterizio, è parzialmente crollata. L'edificio sorge in posizione isolata.

L'immobile risulta inagibile e fatiscente. Al momento del sopralluogo tale struttura non è risultata accessibile.

Si evidenzia che il fabbricato è stato realizzato a cavallo dei mappali 4 ed 8 del Foglio 44 del Catasto terreni del Comune di Treviso. Per la corretta individuazione dell'esatto confine è necessario procedere con un rilievo topografico.

Struttura 7: palazzina uffici ed unità residenziali

Trattasi di un fabbricato a destinazione mista (residenziale e non residenziale/direzionale) a due piani fuori terra con struttura portante in muratura. I solai di piano sono in legno. È risultata visibile una porzione di copertura avente struttura portante in legno; il tetto ha geometria complessa, con colmi a diversa altezza e forma variabile (parte a due falde e parte a padiglione). Il manto di copertura è in coppi in laterizio. L'edificio, il più vecchio tra tutti gli immobili, si sviluppa su una pianta ad L.



La distribuzione interna degli ambienti è estremamente articolata e così riassumibile:

- piano terra della parte non residenziale: un portico di accesso, n.6 uffici di varie dimensioni, due ripostigli, due wc finestrati, un disimpegno, un vano scala oltre ad un magazzino e ad un ripostiglio con ingresso esterno indipendente rispetto agli uffici. Gli accessi avvengono per tutti transitando attraverso l'area di pertinenza del Lotto;

- piano primo della parte non residenziale: un archivio, un ufficio, il vano scala, un wc finestrato ed un disimpegno;

- piano terra della parte residenziale (alloggio custode 1): un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un bagno finestrato, un vano scala. Tale alloggio ha l'accesso collocato al piano terra, raggiungibile transitando attraverso l'area di pertinenza del Lotto. In occasione dei sopralluoghi è stata rilevata anche la presenza di una porta che mette in comunicazione l'alloggio in questione con la parte non residenziale della palazzina (zona uffici);

- piano primo della parte residenziale (alloggio custode 1): due camere, due ripostigli, un atrio ed un vano scala;

- piano terra della parte residenziale (alloggio custode 2): una rampa di scale esterna ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala;

- piano primo della parte residenziale (alloggio custode 2): un ingresso, la cucina, un soggiorno, un ripostiglio, due camere, una stanza di servizio, un bagno finestrato. L'accesso al piano primo avviene transitando attraverso l'area di pertinenza del Lotto. Non vi è comunicazione interna tra questa e le rimanenti porzioni immobiliari (uffici ed alloggio custode 1).

Lungo via Selvatico è presente anche un accesso pedonale che immette direttamente della parte nord dell'area del Lotto e che consente di raggiungere gli ingressi dei due alloggi dei custodi.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. I fori sono protetti parte da scuri in legno e parte da inferriate. A differenza degli esterni l'edificio, internamente, versa complessivamente in mediocre e talvolta pessimo stato di conservazione.

La parte non residenziale/direzionale, ed in particolare il piano terra, è l'unico ad essere attualmente utilizzato. Lo stesso presenta evidenti segni riconducibili ad estesi e profondi problemi di umidità nelle murature. Il fenomeno interessa sia le pareti perimetrali sia quelle interne.

Le pareti sono in laterizio o in arelle in legno, intonacate e tinteggiate. I pavimenti al piano terra sono parte in graniglia e parte in materiale ceramico; al piano primo sono invece



ricoperti da linoleum. La scala è costruita con gradini a sbalzo in conglomerato cementizio armato; il parapetto è in ringhiera metallica. Le porte interne sono in legno, i serramenti sono in legno a vetro singolo.

Tutti i locali non residenziali sono dotati di impianto elettrico. È presente anche un impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio che però è in disuso. Attualmente è presente e funzionante un impianto per la climatizzazione estiva ed invernale di alcuni uffici del piano terra alimentato elettricamente.

I servizi igienici del piano terra sono funzionanti ma estremamente datati; gli impianti sono obsoleti. Quelli del piano primo sono in disuso.

L'utenza dell'energia elettrica è attiva.

Entrambi gli alloggi dei custodi ad oggi risultano disabitati. Non vi sono utenze attive.

L'alloggio 1 è interessato da problemi di umidità di risalita al piano terra e d'infiltrazione dal tetto al piano primo. I serramenti sono in legno ed hanno vetro singolo. Al piano terra i pavimenti sono in graniglia o in materiale ceramico; al piano primo sono ricoperti da linoleum. L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento. In bagno vi è un boiler elettrico. La scala interna che collega i due piani è in legno.

Nell'alloggio 2 sono evidenti i segni di infiltrazioni dalla copertura ed i controsoffitti sono in precarie condizioni. In vari punti le murature sono fessurate. L'unità non è dotata d'impianto di riscaldamento. Vi è solamente un corpo scaldante posizionato in cucina che con ogni probabilità è collegato all'impianto in disuso dei sottostanti uffici.

L'intero edificio necessita di estesi interventi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Struttura 8: magazzini/ex CT

Si tratta di un fabbricato realizzato in muratura parte in laterizio e parte in blocchi in calcestruzzo originariamente utilizzata come centrale termica centralizzata che serviva l'intera azienda. La copertura è a due falde ed il manto è in coppi in laterizio. Una porzione ha struttura in travetti in calcestruzzo e tavelloni, l'altra in travi in legno e tavolato. La costruzione è suddivisa in due ambienti, uno ospitava il gruppo caldaie (ora smantellate) ed uno era utilizzato come deposito vasi. I pavimenti sono il calcestruzzo liscio. Nell'ex caldaia ci sono serramenti metallici con vetro singolo ed un portone scorrevole. È visibile un impianto elettrico con canaline esterne; non è noto se sia funzionante. Le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate. Sono in ogni caso prevedibili interventi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile è complessivamente in mediocre stato di conservazione.



Struttura 9: serra

Trattasi di una serra fissa realizzata con basamento perimetrale in muratura intonacata e struttura metallica di copertura a doppia falda protetta da policarbonato alveolare e telo ombreggiante. Il fondo è in ghiaio lavato. La struttura è dotata di un sistema di apertura di parte della falda per garantire l'aerazione dell'ambiente. La stessa è dotata di impianto elettrico e di impianto fisso d'irrigazione. Da informazioni raccolte presso l'esecutato, gli impianti risultano funzionanti.

Sulle murature del basamento sono evidenti i segni di problematiche di presenza di umidità.

Il grado di conservazione della struttura, può essere definito normale in rapporto allo stato d'uso ed alla presunta epoca della stessa.

Struttura 12: serra

Trattasi di una serra fissa realizzata con basamento perimetrale in muratura intonacata e struttura metallica di copertura a doppia falda protetta da policarbonato alveolare e telo ombreggiante. Nella serra è presente un bruciatore per il riscaldamento dell'aria, l'impianto elettrico e l'impianto fisso di irrigazione. Da informazioni raccolte presso l'esecutato, gli impianti risultano funzionanti.

Il pavimento è in betonelle. Sulle murature del basamento sono evidenti i segni di problematiche di presenza di umidità.

La struttura è in mediocre stato di conservazione.

Struttura 13: serra

Si tratta di una serra fissa storica che si sviluppa su una pianta ad L. La costruzione è così composta: una sala invaso, una serra con orientamento principale est-ovest e due serre con orientamento principale nord - sud. Tutte le serre sono accessibili dalla sala invaso che ha struttura in muratura e copertura in legno e manto in coppi in laterizio. Le serre hanno struttura metallica di copertura a doppia falda protetta da policarbonato alveolare e telo ombreggiante. I pavimenti sono parte in calcestruzzo liscio e parte in ghiaio costipato.

Nell'immobile è presente l'impianto elettrico e le serre sono dotate di impianto fisso d'irrigazione. Da informazioni raccolte presso l'esecutato, gli impianti risultano funzionanti.

La struttura necessita di interventi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La struttura è in mediocre stato di conservazione.

Struttura 14: serra

Si tratta di una serra costituita da due tunnel a struttura metallica, ciascuno con copertura a due falde protetta dal solo telo ombreggiante. La stessa è aperta su tutti i lati. Il fondo è in ghiaio costipato. Non sono presenti impianti né opere murarie.



La struttura è in normale stato di conservazione.

Struttura 15: serra

Si tratta di una serra fissa a tunnel costituita da struttura metallica con copertura ad arco coperta con solo telo antigrandine/ombreggiate; i lati sono rivestiti con teli in nylon trasparente. Il fondo è in terra. Non sono presenti impianti.

La struttura è in normale stato di conservazione.

Struttura 16: serra

Si tratta di tre serre a tunnel costituite da struttura metallica ad arco coperta con solo telo ombreggiante; il fondo è in terra. È presente un impianto d'irrigazione; non sono presenti opere murarie.

La struttura è in normale stato di conservazione.

Struttura 17: fabbricato

Trattasi di un piccolo fabbricato a due piani fuori terra, avente struttura in muratura portante, solaio di piano in legno, copertura a due falde con struttura in legno e tavelle in cotto; il manto è in coppi in laterizio. Le murature sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti oscuri in legno; i serramenti sono in legno a vetro singolo. Al piano terra il pavimento è in cotto, al piano primo in legno. Il solaio del piano primo è in precarie condizioni statiche.

I piani non sono collegati internamente e risultando indipendenti. Vi è infatti una scala in legno interna al fabbricato ma accessibile solamente dall'esterno. Al piano terra vi è l'impianto elettrico; non è noto se sia funzionante. Sono evidenti e diffusi i segni di degrado delle murature per la presenza di umidità. Il fabbricato necessita d'interventi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sia il piano terra che il piano primo sono ambienti per il deposito di sementi.

L'immobile è complessivamente in mediocre stato di conservazione.

Struttura 18: fabbricato

Trattasi di un immobile ad un unico piano fuori terra. La struttura è in pilastri e pareti in muratura in laterizio, parte faccia a vista e parte intonacata. La copertura è a due falde con pendenza verso l'interno e compluvio centrale; il manto è in lamiera grecata metallica. Una porzione di pavimento è il calcestruzzo liscio ed una in terra battuta. Sono presenti serramenti metallici a vetro singolo. È presente un impianto elettrico funzionante. Destinato originariamente quale deposito terriccio con annesso ufficio, attualmente è utilizzato come magazzino.

L'immobile è complessivamente in normale stato di conservazione.



Area esterna

L'ampia area esterna che si estende sino al Terraglio, è piana ed è pavimentata nella zona prossima all'ingresso; le rimanenti porzioni sono in ghiaio costipato o terreno vegetale in parte protetto da teli per pacciamatura o coltivato a prato. Verso ovest è presente un fosso con acqua. Sono presenti in maniera diffusa piante in vaso. L'area è recintata con rete metallica supportata da paletti ed è complessivamente in normale stato di conservazione. Non è noto se si siano eventuali serbatoi interrati o sottoservizi di vario genere.

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano attualmente catastalmente identificati al:

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati – Sez. H - Foglio 5:

-- Mappale 4 sub 4 – via Riccardo Selvatico – piano T, categoria area urbana, consistenza 14.522 mq;

-- Mappale 4 sub 5 – via Riccardo Selvatico – piano T-1, categoria D/1 classe -- , Consistenza --, Superficie catastale --, Rendita € 6.098,09;

-- Mappale 4 sub 6 – via Riccardo Selvatico – piano T-1, categoria A3, classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 116 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq – Rendita € 309,87;

-- Mappale 4 sub 7 – via Riccardo Selvatico – piano P1, categoria A3, classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 98 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq – Rendita € 335,70;

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per l'intero.

Si evidenzia che la documentazione catastale, per il bene pignorato, riporta erroneamente la piena proprietà dell'esecutato che invece risulta essere titolare della quota pari a 44/48. Pertanto la corretta intestazione dovrebbe essere:

- Esecutato: proprietà per 44/48;
- Soggetto 1: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 2: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 3: proprietà per 12/1296;



- Soggetto 4: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 5: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 6: proprietà per 8/1296.

I beni risultano censiti anche al:

Comune di Treviso - Catasto terreni – Foglio 44:

-- Mappale n. 4 ente urbano, Superficie 01 ha, 71 are 85 ca;

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 44/48;

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente consentono l'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 6 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

I beni pignorati confinano, in senso orario partendo da nord:

- limite del Foglio 44, mappali 76, 98, 80, 246, strada statale SS13 Pontebbana (Terraglio), mappali 20, 345, 8 del Catasto terreni del Foglio 44 del Comune di Treviso.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

L'art. 5 dell'atto di compravendita del 24.06.1971 rep. 14622 del Notaio Rosanna Turchetto trascritto a Treviso il 20.07.1971 ai nn. 13258/11767 riporta: *“il venditore garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso dei beni immobili venduti e la più ampia libertà degli stessi da ipoteche, livelli, pesi e vincoli di qualsiasi specie ad eccezione delle iscrizioni di cui sopra e del quartese se esistente e si obbliga alla manutenzione di legge per ogni caso di evizione, spoglio, danno o molestia, sollevato dal fornire la documentazione”*.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 44/48;



- Soggetto 1: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 2: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 3: proprietà per 12/1296;
- Soggetto 4: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 5: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 6: proprietà per 8/1296.

Quanto sopra a seguito di (Allegato 7 – Atti di provenienza):

- atto di compravendita del 24.06.1971 rep. 14622 del Notaio Rosanna Turchetto trascritto a Treviso il 20.07.1971 ai nn. 13258/11767;
- atto di modifica di denominazione del Notaio Roberto Ucci del 05.05.1988 rep. n. 22769 trascritto a Treviso il 01.07.1988 ai nn. 18339/14169;
- atto di modifica di denominazione del Notaio Giacomo Innocenti del 13.05.1999 rep. n. 272515 trascritto a Treviso il 19.11.2003 ai nn. 49466/33025.

Accessi

Attualmente l'accesso all'area avviene dalla via pubblica (via R. Selvatico) che delimita parte del lato nord del Lotto il quale è lambito, lungo il lato ovest, anche dalla SS n. 13 Pontebbana (Terraglio).

Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 25.01.2019 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 10182 e R.P. n° 1506 presentazione n. 61 del 17.04.2014 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. ██████████) del 21.03.2014 rep. n. 1591 per l'importo totale di € 97.264,79 richiedente ██████████ con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. ██████████);

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 1845 e R.P. n. 1341 presentazione n. 42 del 20.01.2016 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario - Tribunale di Treviso (C.F. ██████████) del 23.11.2015 rep. n. 11501, richiedente ██████████ con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. ██████████);



Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere o ulteriori atti registrati, al di fuori degli atti di provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia);

Tuttavia, l’Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA) ha comunicato che a carico degli immobili pignorati, risultano invece esserci i seguenti contratti (Allegato 10 – Comunicazione Avepa):

- contratto di locazione tra l’esecutato ed i comproprietari degli immobili vs soggetto 7 del 31.12.2009 registrato all’ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Montebelluna il 29.01.2010 al n. 639/2 serie 3 relativo ai terreni agricoli, ai fabbricati e serre pignorati oltre a bruciatori a servizio di dette serre. L’affitto ha durata di 6 anni a partire dal 01.01.2010 e con scadenza 31.12.2015 tacitamente rinnovato per altri 6 anni qualora una delle parti non ne dia disdetta nei termini contrattuali;

- tacito rinnovo del contratto di locazione tra l’esecutato e soggetto 7 per ulteriori sei anni come previsto dall’art. 2 dello stesso (data rinnovo a partire dal 01.01.2016). Il rinnovo è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 20.01.2016.

Alla data della comunicazione di Avepa del 18.12.2018 risultava in essere anche un contratto di affitto d’azienda con opzione all’acquisto tra soggetto 7 vs soggetto 8 avente ad oggetto l’intera azienda produttiva. Il contratto, alla data di redazione della relazione di stima è risultato scaduto e non più rinnovato. La soggetto 7 è stata dichiarata fallita in data 26.02.2014.

In considerazione di quanto sopra, ad oggi gli immobili pignorati sono occupati con titolo opponibile alla procedura dal soggetto 7 e senza titolo dal soggetto 8.

Conformità edilizia

L’analisi di conformità edilizia degli immobili è stata effettuata raffrontando la situazione rilevata in occasione dei sopralluoghi con la documentazione tecnico – amministrativa reperita. Quanto sopra considerando ciò che è risultato visibile ed ispezionabile per ciascuna struttura e nei limiti di quello che è stato reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche (Allegato 11 – Elaborati grafici e titoli abilitativi, Allegato 12 – Rilievi, Allegato 13 – Fotopiano e mappa l’impianto).



Ai fini della verifica della sanabilità o meno delle difformità rilevate, è stata interpellata l'Amministrazione comunale che ha preliminarmente valutato la complessa situazione edilizia ed urbanistica dei fabbricati e delle varie strutture rilevate. Gli esiti di tali analisi sono di seguito ripostati.

Si evidenzia che quanto vagliato dall'Amministrazione comunale, non assume valore probatorio. L'amministrazione, infatti, si esprimerà compiutamente solamente a seguito della presentazione di specifica documentazione atta ad attestare lo stato dei luoghi. Qualsiasi richiesta/verifica dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione.

Struttura 2: serra

Titoli abilitativi:

- Verbale n. 37/32 del 11.08.1955;
- Concessione in sanatoria n. 7626 del 16.06.2005 presentata ai sensi della L. 47/1985 es. m. ed i. Allegata a tale pratica vi è la nota del professionista che dichiara che i lavori di costruzione sono stati ultimati nell'anno 1982.

All'atto del sopralluogo è stata riscontrata la seguente situazione:

- quanto alla situazione edilizia: vi è la presenza di una scala interna in struttura metallica per l'accesso al piano primo. Il resto dell'edificio risulta compatibile con le indicazioni dei titoli abilitativi;
- quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi.

Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge attestante la conformità alle vigenti normative.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati. A completamento dell'iter della Concessione in sanatoria, non è stato richiesto il rilascio di detto certificato di conseguenza, ad oggi, la struttura ne risulta priva.

Si rende necessario pertanto procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate alle opere interne mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria ed ottenere il certificato di agibilità dell'immobile.



Struttura 3: magazzino – prima parte

Titoli abilitativi:

- identificata nelle pratiche edilizie come facente parte della struttura 3, la stessa risulta già presente nella documentazione amministrativa risalente agli anni '50 ed ancora prima nella mappa d'impianto del Giungo del 1917;

- Concessione in sanatoria n. 7626 del 16.06.2005 presentata ai sensi della L. 47/1985 es. m. ed i.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata seguente la situazione:

- quanto alla situazione edilizia: è stata inserita una porta tra uno dei magazzini e la Struttura 7. Il resto dell'edificio risulta compatibile con le indicazioni dei titoli abilitativi;

- quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi.

Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge attestante la conformità alle vigenti normative.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati. A completamento dell'iter della Concessione in sanatoria, non è stato richiesto il rilascio di detto certificato di conseguenza, ad oggi, la struttura ne risulta priva.

Si rende necessario pertanto procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate alle opere interne mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria ed ottenere il certificato di agibilità dell'immobile.

Struttura 3: capannone – porzione della seconda parte

Titoli abilitativi:

- Verbale n. 37/32 del 11.08.1955;

- Concessione in sanatoria n. 7626 del 16.06.2005 presentata ai sensi della L. 47/1985 es. m. ed i.. Allegata a tale pratica vi è la nota del professionista che dichiara che i lavori di costruzione della tettoria sono stati ultimati nell'anno 1966.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata la seguente la situazione:

- quanto alla situazione edilizia: la stessa risulta compatibile con le indicazioni dei titoli abilitativi;

- quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi.



Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge attestante la conformità alle vigenti normative.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati. A completamento dell'iter della Concessione in sanatoria, non è stato richiesto il rilascio di detto certificato pertanto, ad oggi, la struttura ne risulta priva. Si rende necessario pertanto ottenere il certificato di agibilità dell'immobile.

Struttura 4: serra

Titoli abilitativi:

- D.I.A. N. 729/09/AE del 29.05.2009 e relativa alla realizzazione di una struttura ombreggiante equiparabile ad una serra a volta. All'intervento per la realizzazione di tale struttura, viene attribuito "*carattere permanente*".

All'atto del sopralluogo è stata rilevata seguente la situazione:

- quanto alla situazione edilizia: la stessa risulta compatibile con le indicazioni dei titoli abilitativi;

- quanto alla situazione catastale: non è presente nella documentazione catastale in quanto vi è la dichiarazione dell'esecutato che attesta che "*le opere realizzate con la DIA summenzionata non sono soggette a classamento e quindi non sono state presentate denunce di variazione catastale*".

Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge attestante la conformità alle vigenti normative.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità riconducibili ai beni pignorati di conseguenza, ad oggi, la struttura ne risulta priva.

Si rende necessario pertanto presentare la richiesta di Segnalazione certificata di agibilità.

Struttura 5: serra

Titoli abilitativi:



- Concessione in sanatoria n. 7626 del 16.06.2005 presentata ai sensi della L. 47/1985 es. m. ed i. Allegata a tale pratica vi è la nota del professionista che dichiara che i lavori di costruzione della tettoia sono stati ultimati nell'anno 1975.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata seguente la situazione:

- quanto alla situazione edilizia: la stessa risulta compatibile con le indicazioni dei titoli abilitativi.

- quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi.

Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge attestante la conformità alle vigenti normative.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati. A completamento dell'iter della Concessione in sanatoria, non è stato richiesto il rilascio di detto certificato di conseguenza, ad oggi, la struttura ne risulta priva.

Si rende necessario pertanto ottenere il certificato di agibilità dell'immobile.

Struttura 6: magazzini

Titoli abilitativi:

- Verbale n. 27/32 del 11.08.1955;

- Verbale n. 26/27 del 06.07.1957;

- Concessione in sanatoria n. 7626 del 16.06.2005 presentata ai sensi della L. 47/1985 es. m. ed i. Allegata a tale pratica vi è la nota del professionista che dichiara che i lavori sono stati ultimati nell'anno 1958.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata la seguente situazione:

- quanto alla situazione edilizia: come innanzi riportato, la parte est è allo stato di rudere, la parte ovest anch'essa inagibile potrebbe essere compatibile, dal punto di vista edilizio con le indicazioni dei titoli abilitativi;

- quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi.

La struttura, ad oggi, risulta di fatto inagibile. Considerando che il fabbricato ha perso la propria capacità reddituale vi è la possibilità di procedere con l'aggiornamento della classificazione catastale inscrevendo l'immobile come unità collabente.

Struttura 7: palazzina uffici ed unità residenziali



Titoli abilitativi:

- Verbale n. 10 del 06.03.1952;
- Concessione in sanatoria n. 7626 del 16.06.2005 presentata ai sensi della L. 47/1985 es. m. ed i. Allegata a tale pratica vi è la nota del professionista che dichiara che i lavori sono stati ultimati negli anni 1952/1953;

Agli atti del Comune di Treviso è presente anche un'autorizzazione paesaggistica per installazione di pannelli fotovoltaici e modifiche prospettiche n. 2268/14/AE del 19.02.2015.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata seguente la situazione:

- piano terra della parte non residenziale:

* quanto alla situazione edilizia: rispetto allo stato autorizzato tra la zona uffici e l'appartamento 1 del custode vi sono alcune modifiche interne (due porte lungo il corridoio in prossimità del vano scala, ricavo di uno ripostiglio per consentire il collegamento interno dal tra soggiorno e bagno con relativo ridimensionamento di un magazzino). La conformazione del vano scale non rispecchia quella autorizzata. È stata inserita una porta tra uno dei magazzini e la prima parte della Struttura 3 - magazzino;

* quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi;

- piano primo della parte non residenziale:

* quanto alla situazione edilizia: la stessa risulta compatibile con le indicazioni dei titoli abilitativi ac eccezione del vano scala innanzi evidenziato;

* quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi;

- piano terra della parte residenziale (alloggio custode 1):

* quanto alla situazione edilizia: vedasi quanto indicato al precedente punto "piano terra della parte non residenziale", inoltre, lungo la facciata ovest vi è la struttura metallica, fissata alla muratura perimetrale, per una tettoia attualmente priva di copertura;

* quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi con l'unica eccezione relativa alla porta del bagno dell'appartamento del custode in cui viene indicata una porta al posto della finestra;

- piano primo della parte residenziale (alloggio custode 1):

* quanto alla situazione edilizia: la stessa risulta compatibile con le indicazioni dei titoli abilitativi;

* quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi;



- piano terra della parte residenziale (alloggio custode 2):

* quanto alla situazione edilizia: la stessa risulta compatibile con le indicazioni dei titoli abilitativi;

* quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi;

- piano primo della parte residenziale (alloggio custode 2):

* quanto alla situazione edilizia: la stessa risulta compatibile con le indicazioni dei titoli abilitativi;

* quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi;

Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge attestante la conformità alle vigenti normative.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati. A completamento dell'iter della Concessione in sanatoria, non è stato richiesto il rilascio di detto certificato pertanto, ad oggi, la struttura ne risulta priva.

Si rende necessario pertanto procedere con la rimozione della struttura metallica, fissata alla muratura perimetrale, con la regolarizzazione delle difformità riscontrate alle opere interne mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, con l'aggiornamento della documentazione catastale ed l'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile o presentazione di segnalazione certificata di agibilità.

Struttura 8: magazzini/ex CT

Non sono stati reperiti specifici titoli abilitativi relativi a codesto fabbricato accatastato a partire dal 29.04.1987. Non è risultata reperibile documentazione attestante che i lavori di costruzione dell'immobile siano iniziati prima del 01.09.1967.

Si possono individuare indizi circa l'esistenza dell'edificio analizzando il Fotopiano n. 65 disponibile agli atti del Comune di Treviso e realizzato dal "*Ministero della difesa aeronautica con concessione n. 188 del 16.05.1967*". Questo risulta essere l'unico elemento di valutazione messo a disposizione dall'Amministrazione competente da cui si possono ricavare indicazioni sulle tempistiche di realizzo della costruzione. Considerando che il c.d. "*Vincolo Terraglio*" è stato dichiarato con Decreto Ministeriale il giorno 24.01.1967, data



assai prossima a quella della concessione Ministeriale ed alla data del 01.09.1967, è verosimile ritenere, sentita anche l'Amministrazione comunale, che il fabbricato, funzionale all'attività florovivaistica ivi operante, fosse presente già da prima dell'istituzione del vincolo. Da ciò ne deriverebbe, a seguito di specifica dichiarazione del venditore o altro soggetto avente titolo, la legittimazione urbanistica dell'immobile che ricade al di fuori del centro abitato.

All'atto del sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi risulta compatibile con le indicazioni grafiche della planimetria catastale.

Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge attestante la conformità alle vigenti normative.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati di conseguenza, ad oggi, la struttura ne risulta priva.

Si rende pertanto necessario presentare la Segnalazione certificata di agilità.

Struttura 9: serra

Non sono stati reperiti specifici titoli abilitativi relativi a codesta struttura accatastata a partire dal 29.04.1987. Non è risultata reperibile documentazione attestante che i lavori di costruzione della serra siano iniziati prima del 01.09.1967.

Analizzando il Fotopiano n. 65 disponibile agli atti del Comune di Treviso e realizzato dal "*Ministero della difesa aeronautica con concessione n. 188 del 16.05.1967*", emerge che in tale documento non è riscontrabile la presenza di detta struttura. Sentita preliminarmente l'Amministrazione comunale in merito a quanto riscontrato, la medesima ha ritenuto che non sia possibile procedere con la legittimazione urbanistica della serra che pertanto va rimossa.

In ogni caso all'atto del sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi risulta compatibile con le indicazioni grafiche della planimetria catastale.

Struttura 12: serra

Non sono stati reperiti specifici titoli abilitativi relativi a codesta struttura accatastata a partire dal 29.04.1987. Non è neppure risultata reperibile documentazione attestante che i lavori di costruzione della serra siano iniziati prima del 1° settembre 1967.



Analizzando il Fotopiano n. 65 disponibile agli atti del Comune di Treviso e realizzato dal "*Ministero della difesa aeronautica con concessione n. 188 del 16.05.1967*", emerge che in tale documento non è riscontrabile la presenza di detta struttura. Sentita preliminarmente l'Amministrazione comunale in merito a quanto riscontrato, la medesima ha ritenuto che non sia possibile procedere con la legittimazione urbanistica della serra che pertanto va rimossa.

In ogni caso all'atto del sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi risulta compatibile con le indicazioni grafiche della planimetria catastale.

Struttura 13: serra

Non sono stati reperiti specifici titoli abilitativi relativi a codesto fabbricato accatastato a partire dal 29.04.1987. Non è risultata reperibile documentazione attestante che i lavori di costruzione dell'immobile siano iniziati prima del 01.09.1967.

Si possono individuare indizi circa l'esistenza dell'edificio analizzando il Fotopiano n. 65 disponibile agli atti del Comune di Treviso e realizzato dal "*Ministero della difesa aeronautica con concessione n. 188 del 16.05.1967*". Questo risulta essere l'unico elemento di valutazione messo a disposizione dall'Amministrazione competente da cui si possono ricavare indicazioni sulle tempistiche di realizzo della costruzione. Considerando che il c.d. "*Vincolo Terraglio*" è stato dichiarato con Decreto Ministeriale il giorno 24.01.1967, data assai prossima a quella della concessione Ministeriale ed alla data del 01.09.1967, è verosimile ritenere, sentita anche l'Amministrazione comunale, che il fabbricato, funzionale all'attività florovivaistica ivi operante, fosse presente già da prima dell'istituzione del vincolo. Da ciò ne deriverebbe, a seguito di specifica dichiarazione del venditore o altro soggetto avente titolo, la legittimazione urbanistica dell'immobile che ricade al di fuori del centro abitato.

All'atto del sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi risulta parzialmente compatibile con le indicazioni grafiche della planimetria catastale in quanto la serra con orientamento prevalente nord-sud risulta suddivisa in due porzioni accostate; la planimetria catastale riporta un unico ambiente. Lo stato rilevato rispecchia invece la conformazione desumibile dall'analisi del Fotopiano. Si rende necessario pertanto un aggiornamento della documentazione catastale.

Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge attestante la conformità alle vigenti normative.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati che ne sono privi. L'effettiva necessità



dell'ottenimento di tale certificazione va in ogni caso vagliata alla luce della data di realizzo della struttura (ante o post anno 1934).

Struttura 14: serra

Non sono stati reperiti specifici titoli abilitativi relativi a codesta serra che non risulta accatastata. Si tratta di una struttura funzionale allo svolgimento dell'attività agricola, come già evidenziato innanzi, e priva di opere murarie. Le caratteristiche ravvisabili sono pertanto quelle di serra mobile stagionale rientrante tra le opere di edilizia libera. Essendo che la struttura ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico, sentita l'Amministrazione comunale relativamente alla situazione rilevata, la stessa ritiene comunque necessario, per l'installazione della struttura, procedere con l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

Struttura 15: serra

Titoli abilitativi:

- domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica n. 1302/09/AE del prot. n. 66705 del 01.10.2009;
- Permesso di costruire n. 728/09 del 11.05.2011 parzialmente in sanatoria per la demolizione e ricostruzione su altro sedime di volume condonato (serra fissa).

All'atto del sopralluogo è stata rilevata la seguente la situazione:

- quanto alla situazione edilizia: la stessa risulta compatibile con le indicazioni dei titoli abilitativi;
- quanto alla situazione catastale: non è stata aggiornata la situazione catastale con lo stato autorizzato. Si rende necessario pertanto un aggiornamento della documentazione catastale.

Non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità riconducibili ai beni pignorati che ad oggi ne risultano privi.

Si rende necessaria la presentazione della Segnalazione certificata di agibilità.

Struttura 16: serra

Non sono stati reperiti specifici titoli abilitativi relativi a codesta serra che non risulta accatastata. Si tratta di una struttura funzionale allo svolgimento dell'attività agricola, come già evidenziato innanzi, e priva di opere murarie. Le caratteristiche ravvisabili sono pertanto quelle di serra mobile stagionale rientrante tra le opere di edilizia libera. Essendo che la struttura ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico, sentita l'Amministrazione comunale relativamente alla situazione rilevata, la stessa ritiene comunque necessario, per l'installazione della struttura, procedere con l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.



Struttura 17: fabbricato

Non sono stati reperiti specifici titoli abilitativi relativi a codesto fabbricato accatastato a partire dal 29.04.1987. Non è risultata reperibile documentazione attestante che i lavori di costruzione dell'immobile siano iniziati prima del 01.09.1967. Tuttavia la presenza dello stesso è riscontrabile nelle planimetrie catastali presenti in alcuni titoli abilitativi degli anni '50 del secolo scorso e nella mappa d'impianto del 08.06.1917. (Allegato 12 – Fotopiano e mappa l'impianto.)

Si possono inoltre individuare indizi circa l'esistenza dell'edificio analizzando il Fotopiano n. 65 disponibile agli atti del Comune di Treviso e realizzato dal "*Ministero della difesa aeronautica con concessione n. 188 del 16.05.1967*". Questo risulta essere l'unico elemento di valutazione messo a disposizione dall'Amministrazione competente da cui si possono ricavare indicazioni sulle tempistiche di realizzo della costruzione. Considerando che il c.d. "*Vincolo Terraglio*" è stato dichiarato con Decreto Ministeriale il giorno 24.01.1967, data assai prossima a quella della concessione Ministeriale ed alla data del 01.09.1967, è verosimile ritenere, sentita anche l'Amministrazione comunale, che il fabbricato, funzionale all'attività florovivaistica ivi operante, fosse presente già da prima dell'istituzione del vincolo. Da ciò ne deriverebbe, a seguito di specifica dichiarazione del venditore o altro soggetto avente titolo, la Legittimazione urbanistica dell'immobile che ricade al di fuori del centro abitato.

All'atto del sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi risulta compatibile con le indicazioni grafiche della planimetria catastale.

Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge attestante la conformità alle vigenti normative.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati che ne sono privi. L'effettiva necessità dell'ottenimento di tale certificazione va in ogni caso vagliata alla luce della data di effettivo realizzo della struttura (ante 1934 vd. Allegato 13 – Fotopiano e mappa l'impianto).

Struttura 18: fabbricato

Titoli abilitativi:

- Verbale n. 26/28 del 06.07.1957.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata la seguente la situazione:



- quanto alla situazione edilizia: la stessa risulta compatibile con le indicazioni dei titoli abilitativi;

- quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi;

Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge attestante la conformità alle vigenti normative.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati che ne sono privi. L'effettiva necessità dell'ottenimento di tale certificazione va in ogni caso vagliata alla luce della data di effettivo realizzo della struttura (ante o post 1934).

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti:
ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie lorda commerciale dei vani secondari:
ragguagliata con rapporti mercantili determinati in base alle caratteristiche delle varie porzioni.

La superficie dell'area di pertinenza è stata desunta dalla documentazione catastale.

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore.

La superficie delle costruzioni è stata così desunta:

- per le strutture 2, 3, 4, 5, 6, 7, 15: dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso le Amministrazioni competenti, previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti e che si possono ritenere compatibili con quanto autorizzato;

- per le strutture 8 e 13, 17, 18: tramite rilievo architettonico diretto del costruito.



Relativamente alle serre n. 14 e 16, le stesse sono da considerarsi quali beni mobili strumentali funzionali all'attività non stimabili ai fini del presente procedimento esecutivo.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili oggetto di stima tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la loro ubicazione, il contesto su cui sorgono, nonché l'andamento del mercato immobiliare;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato degli immobili moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così determinata sono stati detratti i costi per l'eventuale regolarizzazione delle difformità rilevate e per la demolizione delle opere non sanabili.

Alla cifra così ricavata è stata applicata una riduzione pari al 20% per la presenza di contratti di locazione rinnovati in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento ed una successiva percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene. Quanto sopra per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Data la particolarità dei beni pignorati sono state formulate più ipotesi di stima al fine di agevolare la commercialità degli stessi e la potenziale miglior realizzazione dell'azione esecutiva, ipotizzando, per i fabbricati innanzi descritti quattro possibili scenari:

a) Prima ipotesi di stima: formazione del lotto di vendita inserendo tutti i beni catastalmente censiti al Catasto Fabbricati – Sez. H - Foglio 5 mappale 4 sub 4, 5, 6, 7. Si evidenzia tuttavia che, in tal caso, la suddivisione in due distinte porzioni degli immobili accatastati a cavallo di due distinti mappali determinerebbe l'inidoneità all'uso a cui i beni sono destinati;



b) Seconda ipotesi di stima: formazione del lotto di vendita inserendo in questa stima anche le porzioni dei fabbricati identificati come 3 e 6 ed accatastati a cavallo dei mappali censiti al Catasto Fabbricati – Sez. H - Foglio 5 mappale 4 sub 5 e mappale 8 sub 5;

c) Terza ipotesi di stima: formazione del lotto di vendita del lotto senza l’inserimento delle porzioni dei fabbricati identificati come 3 e 6 ed accatastati a cavallo dei mappali censiti al Catasto Fabbricati – Sez. H - Foglio 5 mappale 4 sub 5, e mappale 8 sub 5;

d) Quarta ipotesi di stima: formazione di un unico lotto di vendita inserendo tutti i beni ricadenti nei mappali catastalmente censiti al Catasto terreni, foglio 44 mappali 4 ed 8.

Per le ipotesi di vendita b) e c) è necessario procedere con il frazionamento dei beni. In tutte le ipotesi è riscontrabile, nello schema di calcolo, il valore di stima delle unità residenziali; un’eventuale vendita separata delle stesse comporterebbe l’istituzione di servitù di passaggio per l’accesso agli immobili.

Quanto sopra rimettendo al Giudice ogni ulteriore valutazione.

I dati di dettaglio sono riportati nell’Allegato 14 – Stima. I valori da considerarsi quale prezzo a base d’asta proposto sono così riassumibili:

| | |
|----------------------------------|--------------|
| <u>Prima ipotesi di stima:</u> | € 613.000,00 |
| <u>Seconda ipotesi di stima:</u> | € 629.000,00 |
| <u>Terza ipotesi di stima:</u> | € 578.000,00 |
| <u>Quarta ipotesi di stima:</u> | € 813.000,00 |



Lotto 2

Trattasi di una pluralità di immobili e della relativa ampia area scoperta per la cui individuazione si rimanda all'Allegato 4 – Planimetria beni pignorati; i beni risultano pignorati per l'intero del diritto di proprietà.

Attualmente l'accesso all'area avviene attraverso il confinante Lotto 1. Tuttavia, la parte nord del presente Lotto confine con la strada pubblica (via Selvatico). Pertanto vi è la possibilità di accedere al presente mappale direttamente dalla via pubblica previa istituzione di un accesso carrabile.

La descrizione dettagliata dei singoli immobili e serre è stata effettuata sulla scorta di quanto è risultato visibile, ispezionabile ed interpretabile in occasione dei sopralluoghi (Allegato 5 – Documentazione fotografica) .

Struttura 1: capannone

Trattasi di fabbricato a due piani fuori terra così costituito:

- al piano terra: un ricovero attrezzi di ampie dimensioni (ex stalla) avente compressivamente tre accessi (lato sud, lato est e lato ovest) collegato internamente, attraverso un varco sulla parete con il fabbricato adiacente, ed un piccolo magazzino. È presente anche una tettoia a doppia altezza estesa a quasi tutto il fronte ovest e due rampe di scale esterne in struttura metallica. C'è poi un secondo ricovero attrezzi di dimensioni minori con annesso ripostiglio accessibile unicamente dal lato nord del fabbricato;

- al piano primo: un fienile, una cucina, un magazzino, un refettorio, uno spogliatoio un bagno, un ingresso e tre camere.

L'edificio ha tre fronti liberi e solamente il lato est risulta in comune con il fabbricato contiguo.

Di evidenza che la descrizione di parte del piano terra (ricovero attrezzi da lato nord) e di tutto il piano primo sono state desunte dalla documentazione allegata ai titoli abilitativi in quanto gli ambienti sono risultati non accessibili e/o inagibili. Non vi sono interamente, impianti funzionanti.

L'immobile è realizzato in muratura, il solaio di piano è in laterocemento e la copertura ha andamento arcuato presumibilmente realizzata con elementi reticolari ad arco in calcestruzzo armato e coppelle. Il manto è in tegole in laterizio.

Le murature sono interamente intonacate. Il pavimento del piano terra è in calcestruzzo liscio; parte di tale del solaio risulta sfondellato a seguito di danni da incendio. Sono presenti alcune finestre con telaio in materiale cementizio e vetro e portoni metallici.



La tettoia è in struttura metallica (pilastrini e travi reticolari a mensola fissate direttamente alla muratura perimetrale dell'edificio). La copertura, parzialmente divelta, è il lamiera metalliche e onduline in vetroresina.

Non sono presenti interamente impianti funzionanti.

Complessivamente il fabbricato, si trova in uno stato di semiabbandono. L'intero edificio necessita di estesi interventi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Struttura 3: capannone – porzione della seconda parte

Trattasi di una porzione di fabbricato ad un unico piano fuori terra interamente destinato a ricovero piante. Lo stesso ha tre accessi, uno carrabile sul fronte sud e due sul fronte nord (uno carrabile ed uno pedonale). La superficie coperta è un unico grande ambiente; il pavimento è in terra battuta. Sono presenti aperture continue a nastro tamponate con materiale plastico o lastre di vetroresina e due portoni metallici scorrevoli.

L'immobile è realizzato con struttura metallica, i tamponamenti sono in muratura. La copertura ha andamento arcuato con travi reticolari sorrette da pilastri metallici. Il manto è in lamiera grecata metallica.

Dal punto di vista impiantistico vi è solamente la presenza di alcune lampade industriali fissate alle capriate metalliche.

Il fabbricato ha due fronti liberi (il nord ed il sud).

Si evidenzia che il fabbricato è stato realizzato a cavallo dei mappali 4 ed 8 del Foglio 44 del Catasto terreni del Comune di Treviso. Per la corretta individuazione dell'esatto confine è necessario procedere con un rilievo topografico.

L'edificio necessita d'interventi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.

Struttura 3: capannone – terza parte

Trattasi di un fabbricato ad un unico piano fuori terra interamente destinato a ricovero piante. Lo stesso ha due accessi carrabili, uno sul fronte sud e uno sul fronte nord. La superficie coperta è un unico grande ambiente; vi è solamente la presenza di un piccolo vano in prossimità dell'accesso nord, presumibilmente un ufficio, delimitato da pareti in muratura. Il pavimento è in terra battuta. Sono presenti aperture continue a nastro tamponate con materiali plastico o lastre di vetroresina e due portoni metallici scorrevoli.

L'immobile è realizzato prevalentemente con struttura metallica, i tamponamenti sono in muratura parzialmente intonacata. La copertura ha andamento arcuato con travi reticolari sorrette da pilastri metallici. Il manto è in lastre ondulate in fibrocemento: da informazioni raccolte, l'esecutato ha confermato la presenza di fibre d'amianto delle lastre.



All'interno è presente una fila di pilastri che delimita, ad ovest, la parte con struttura metallica. Il muro perimetrale ad ovest che delimita il fabbricato è quello in muratura in comune con l'Edificio 1.

Dal punto di vista impiantistico vi è solamente la presenza di alcune lampade industriali fissate alle capriate metalliche.

Il fabbricato ha due fronti liberi (il nord ed il sud); i rimanenti sono in comune con i fabbricati contigui.

L'edificio necessita d'interventi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.

Struttura 6: magazzini

Trattasi di una porzione di fabbricato di ridotte dimensioni ad un unico piano fuori terra costituita da due magazzini accostati, realizzato in muratura. In origine, ciascun magazzino aveva copertura a due falde.

Attualmente la porzione est è un rudere di cui rimangono solamente parte dei muri perimetrali. In quella ovest, la copertura avente struttura in legno e tavelloni e manto di copertura in coppi in laterizio, è parzialmente crollata. L'edificio sorge in posizione isolata.

L'immobile risulta inagibile. Al momento del sopralluogo tale struttura non è risultata accessibile.

Si evidenzia che il fabbricato è stato realizzato a cavallo dei mappali 4 ed 8 del Foglio 44 del Catasto terreni del Comune di Treviso. Per la corretta individuazione dell'esatto confine è necessario procedere con un rilievo topografico.

Struttura 10: tettoie

Trattasi di due tettoie contigue attualmente destinate a parcheggio dei mezzi del personale. Le pareti perimetrali sono in muratura in blocchi in calcestruzzo, le coperture sono a due falde. L'orientamento prevalente del fabbricato è nord - sud. La parte a nord ha colonne in blocchi in calcestruzzo, copertura in legno e manto in coppi in laterizio; la parte a sud ha colonne in legno, copertura con struttura in legno e manto in lamiera metallica. Il pavimento è in ghiaino costipato. Il lato est è completamente aperto, non vi sono serramenti né impianti. L'edificio sorge in posizione isolata. L'edificio necessita d'interventi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.



Struttura 11: officine

Trattasi di un fabbricato ad un piano fuori terra adibito ad officina, deposito attrezzi. La struttura è in muratura in laterizio: alcune parti sono tamponate in blocchi in calcestruzzo. La copertura è a due false con struttura in legno e manto in lamiera metallica grecata. L'edificio è costituito da due distinte officine, una zona bagni del personale, un deposito attrezzi ed una tettoia aperta su tre lati. I serramenti sono metallici, è presente un impianto elettrico, i bagni sono funzionanti. Gli interni sono pavimentati (in materiali ceramico relativamente ai bagni ed in calcestruzzo liscio i rimanenti ambienti); la tettoia ha fondo in ghiaio costipato.

L'edificio sorge in posizione isolata ed è in mediocre stato di conservazione.

Area esterna

Tutti i fabbricati innanzi descritti insistono su un'ampia area parzialmente utilizzata per la viabilità interna e sono raggiungibili con i mezzi percorrendo stradine sterrate con fondo in ghiaio costipato. Parte della superficie del lotto è occupata anche da coltivazioni florovivaistiche. In maniera diffusa e disordinata sono presenti un po' ovunque cumuli di ramaglie e materiale di risulta non separato derivante, con ogni probabilità, dalle lavorazioni connesse all'attività lavorativa nonché attrezzatura varia in disuso.

In prossimità dell'immobile 11 sono presenti due distributori di carburante in disuso. L'esecutato ha informato la scrivente dell'esistenza di serbatoi interrati dismessi che sono stati riempiti con materiale inerte ma non bonificati; oltre a quanto segnalato, non è noto se vi siano eventuali ulteriori serbatoi interrati o sottoservizi di vario genere.

In prossimità dell'immobile 10 vi è la presenza di un fossato con acqua: tuttavia, allo stato attuale, non è noto se tale fossato ricada all'interno del mappale in questione oppure faccia parte di quello confinante e questo in quanto non sono perfettamente distinguibili i confini del Lotto per la cui corretta individuazione è necessario procedere con un rilievo topografico. L'area è complessivamente in pessimo stato di conservazione.

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano attualmente catastalmente identificati al:

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati – Sez. H - Foglio 5:

- Mappale 8 sub 4 – via Riccardo Selvatico – piano T, categoria area urbana, consistenza 9.059 mq

- Mappale 8 sub 5 – via Riccardo Selvatico – piano T-1, categoria D/1, classe --, Consistenza --, Superficie catastale – Rendita € 3.319,75.



Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per l'intero.

I beni risultano censiti anche al:

Comune di Treviso - Catasto terreni – Foglio 44:

-- Mappale n. 8 ente urbano, Superficie 01 ha, 05 are 45 ca;

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per l'intero.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente ne consentono l'individuazione.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 6 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

I beni pignorati confinano, in senso orario partendo da nord:

- limite del Foglio 44, mappale 4, mappale 345, mappale 344, mappale 207 del Catasto terreni del Foglio 44 del Comune di Treviso.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

L'art. 5 dell'atto di compravendita del 24.06.1971 rep. 14622 del Notaio Rosanna Turchetto trascritto a Treviso il 20.07.1971 ai nn. 13258/11767 riporta: *"il venditore garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso dei beni immobili venduti e la più ampia libertà degli stessi da ipoteche, livelli, pesi e vincoli di qualsiasi specie ad eccezione delle iscrizioni di cui sopra e del quartese se esistente e si obbliga alla manutenzione di legge per ogni caso di evizione, spoglio, danno o molestia, sollevato dal fornire la documentazione"*.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per l'intero.



Quanto sopra a seguito di (Allegato 7 – Atti di provenienza):

- atto di compravendita del 24.06.1971 rep. 14622 del Notaio Rosanna Turchetto trascritto a Treviso il 20.07.1971 ai nn. 13258/11767;
- atto di modifica di denominazione del Notaio Roberto Ucci del 05.05.1988 rep. n. 22769 trascritto a Treviso il 01.07.1988 ai nn. 18339/14169;
- atto di modifica di denominazione del Notaio Giacomo Innocenti del 13.05.1999 rep. n. 272515 del 13.05.1999 trascritto a Treviso il 19.11.2003 ai nn. 49466/33025.

Accessi

L'area risulta parzialmente recintata e confinante con i restanti beni pignorati. Attualmente l'accesso avviene attraverso altre proprietà facenti capo all'esecutato. Essendo tuttavia che il lato nord confina direttamente con la strada pubblica (via Selvatico), l'area in questione risulta raggiungibile anche da tale strada previa istituzione di un accesso carrabile.

Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 25.01.2019 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 10182 e R.P. n° 1506 presentazione n. 61 del 17.04.2014 – Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 21.03.2014 rep. n. 1591 per l'importo totale di € 97.264,79 richiedente [REDACTED] con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. [REDACTED])

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 1845 e R.P. n. 1341 presentazione n. 42 del 20.01.2016 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario - Tribunale di Treviso (C.F. [REDACTED]) del 23.11.2015 rep. n. 11501, richiedente [REDACTED] con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. [REDACTED]);

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 25447 e R.P. n. 17992 presentazione n. 2 del 18.07.2018 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario - Tribunale di Treviso (C.F. [REDACTED]) del 04.07.2018 rep. n. 6556, richiedente [REDACTED] con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. [REDACTED]).



Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agazia delle Entrate di Treviso non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere o ulteriori atti registrati, al di fuori degli atti di provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia);

Tuttavia, l'Agazia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA) ha comunicato che a carico degli immobili pignorati, risultano invece esserci i seguenti contratti (Allegato 10 – Comunicazione Avepa):

- contratto di locazione tra l'esecutato ed i comproprietari degli immobili vs soggetto 7 del 31.12.2009 registrato all'ufficio dell'Agazia delle Entrate di Montebelluna il 29.01.2010 al n. 639/2 serie 3 relativo ai terreni agricoli, ai fabbricati e serre pignorati oltre a bruciatori a servizio di dette serre. L'affitto ha durata di 6 anni a partire dal 01.01.2010 e con scadenza 31.12.2015 tacitamente rinnovato per altri 6 anni qualora una delle parti non ne dia disdetta nei termini contrattuali;

- tacito rinnovo del contratto di locazione tra l'esecutato e soggetto 7 per ulteriori sei anni come previsto dall'art. 2 dello stesso (data rinnovo a partire dal 01.01.2016). Il rinnovo è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 20.01.2016.

Alla data della comunicazione di Avepa del 18.12.2018 risultava in essere anche un contratto di affitto d'azienda con opzione all'acquisto tra soggetto 7 vs soggetto 8 avente ad oggetto l'intera azienda produttiva. Il contratto, alla data di redazione della relazione di stima è risultato scaduto e non più rinnovato. La soggetto 7 è stata dichiarata fallita in data 26.02.2014.

In considerazione di quanto sopra, ad oggi gli immobili pignorati sono occupati con titolo opponibile alla procedura dal soggetto 7 e senza titolo dal soggetto 8.

Conformità edilizia

L'analisi di conformità edilizia degli immobili è stata effettuata raffrontando la situazione rilevata in occasione dei sopralluoghi con la documentazione tecnico – amministrativa reperita. Quanto sopra considerando ciò che è risultato visibile ed ispezionabile per ciascuna struttura e nei limiti di quello che è stato reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche (Allegato 11 – Elaborati grafici e titoli abilitativi, Allegato 12 – Rilievi, Allegato 13 – Fotopiano e mappa l'impianto).



Ai fini della verifica della sanabilità o meno delle difformità rilevate, è stata interpellata l'Amministrazione comunale che ha preliminarmente valutato la complessa situazione edilizia ed urbanistica dei fabbricati e delle varie strutture rilevate.

Gli esiti di tali analisi sono di seguito ripostati.

Si evidenzia che quanto vagliato dall'Amministrazione comunale, non assume valore probatorio. L'amministrazione, infatti, si esprimerà compiutamente solamente a seguito della presentazione di specifica documentazione atta ad attestare lo stato dei luoghi. Qualsiasi richiesta/verifica dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione.

Struttura 1: capannone

- Verbale n. 38/32 del 11.08.1955;

- Concessione in sanatoria n. 7626 del 16.06.2005 presentata ai sensi della L. 47/1985 es. m. ed i.. Allegata a tale pratica vi è la nota del professionista che dichiara che i lavori di costruzione sono stati ultimati nell'anno 1965;

- D.I.A. 727/09/AE del 29.05.2009 per opere interne per riparazione danni da incendio.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata seguente la situazione:

- il piano terra:

* quanto alla situazione edilizia: per la parte risultata visibile, la stessa è compatibile con le indicazioni dei abilitativi;

* quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi;

- piano primo: non accessibile.

Non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità o dichiarazioni di inagibilità riconducibili ai beni pignorati. A completamento dell'iter della Concessione in sanatoria, non è stato richiesto il rilascio di detto certificato di conseguenza, ad oggi, la struttura ne risulta priva.

Si rende necessario pertanto procedere con l'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile e/o presentazione della Segnalazione certificata di agibilità.

Struttura 3: capannone – porzione della seconda parte

- Verbale n. 37/32 del 11.08.1955;



- Concessione in sanatoria n. 7626 del 16.06.2005 presentata ai sensi della L. 47/1985 es. m. ed i.. Allegata a tale pratica vi è la nota del professionista che dichiara che i lavori di costruzione della tettoia sono stati ultimati nell'anno 1982.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata seguente la situazione:

- quanto alla situazione edilizia: la stessa risulta compatibile con le indicazioni dei abilitativi.

- quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi;

Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge attestante la conformità alle vigenti normative.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati dicoseguenza, ad oggi, la struttura ne risulta priva.

Si rende pertanto necessario ottenere il certificato di agibilità dell'immobile.

Struttura 3: capannone – terza parte

- Concessione in sanatoria n. 7626 del 16.06.2005 presentata ai sensi della L. 47/1985 es. m. ed i. Allegata a tale pratica vi è la nota del professionista che dichiara che l'immobile fu edificato abusivamente e che i lavori sono stati ultimati nell'anno 1966.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata seguente la situazione:

- quanto alla situazione edilizia: è stata rilevata la presenza di un piccolo locale interno collocato in prossimità dell'accesso sud del ricovero piante non riportato nei titoli abilitativi. Il resto dell'edificio risulta compatibile con le indicazioni dei abilitativi.

- quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone lo stato indicato nei titoli abilitativi;

Relativamente agli impianti presenti nella struttura, si rileva che non sono risultati reperibili certificati, dichiarazioni e/o attestazioni di conformità. In considerazione di ciò, gli stessi necessiteranno di revisione, eventuale messa a norma e rilascio, da chi di competenza, della documentazione di legge.

Parimenti, non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati. A completamento dell'iter della Concessione in sanatoria, non è stato richiesto il rilascio di detto certificato di conseguenza, ad oggi, la struttura ne risulta priva.



Si rende pertanto necessario procedere con la regolarizzazione delle difformità alle opere interne riscontrate mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, istruire la pratica per la rimozione e smaltimenti della copertura in amianto ed ottenere il certificato di agibilità dell'immobile.

Struttura 6: magazzini

- Verbale n. 27/32 del 11.08.1955;
- Verbale n. 26/27 del 06.07.1957;
- Concessione in sanatoria n. 7626 del 16.06.2005 presentata ai sensi della L. 47/1985 es. m. ed i.. Allegata a tale pratica vi è la nota del professionista che dichiara che i lavori sono stati ultimati nell'anno 1958;

All'atto del sopralluogo è stata rilevata seguente la situazione:

- quanto alla situazione edilizia: la stessa risulta compatibile con le indicazioni dei abilitativi;
- quanto alla situazione catastale: la stessa ripropone la situazione edilizia indicata nei titoli abilitativi;

Non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità o dichiarazioni di inagibilità riconducibili ai beni pignorati. A completamento dell'iter della Concessione in sanatoria, non è stato richiesto il rilascio di detto certificato di cui la struttura risulta priva . Ad ogni buon conto, ad oggi, la stessa è di fatto, inagibile.

Considerando che il fabbricato ha perso la propria capacità reddituale vi è la possibilità di procedere con l'aggiornamento della classificazione catastale inscrivendo l'immobile come unità collabente.

Struttura 10: tettoie

Non sono stati reperiti specifici titoli abilitativi relativi a codesto fabbricato accatastato a partire dal 29.04.1987. Non è risultata reperibile documentazione attestante che i lavori di costruzione dell'immobile siano iniziati prima del 01.09.1967.

Si possono individuare indizi circa l'esistenza dell'edificio analizzando il Fotopiano n. 65 disponibile agli atti del Comune di Treviso e realizzato dal "*Ministero della difesa aeronautica con concessione n. 188 del 16.05.1967*". Questo risulta essere l'unico elemento di valutazione messo a disposizione dall'Amministrazione competente da cui si possono ricavare indicazioni sulle tempistiche di realizzo della costruzione. Considerando che il c.d. "*Vincolo Terraglio*" è stato dichiarato con Decreto Ministeriale il giorno 24.01.1967, data assai prossima a quella della concessione Ministeriale ed alla data del 01.09.1967, è



verosimile ritenere, sentita anche l'Amministrazione comunale, che il fabbricato, funzionale all'attività florovivaistica ivi operante, fosse presente già da prima dell'istituzione del vincolo. Da ciò ne deriverebbe, a seguito di specifica dichiarazione del venditore, la Legittimazione urbanistica dell'immobile che ricade al di fuori del centro abitato.

All'atto del sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi risulta parzialmente compatibile con le indicazioni grafiche della planimetria catastale in quanto sono stati rilevati due vani accostati aventi larghezze ed altezze differenti: tale situazione rispecchia invece la conformazione desumibile dall'analisi del Fotopiano.

Si rende necessario pertanto un aggiornamento della documentazione catastale.

Non sono risultati agli atti del Comune di Treviso certificati di agibilità/abitabilità riconducibili ai beni pignorati che ne sono privi. L'effettiva necessità dell'ottenimento di tale certificazione va in ogni caso vagliata alla luce della data di effettivo realizzo della struttura (ante o post 1934).

Struttura 11: officine

Non sono stati reperiti specifici titoli abilitativi relativi a codesta struttura accatastata a partire dal 29.04.1987. Non è risultata reperibile documentazione attestante che i lavori di costruzione del fabbricato siano iniziati prima del 01.09.1967.

Analizzando il Fotopiano n. 65 disponibile agli atti del Comune di Treviso e realizzato dal "*Ministero della difesa aeronautica con concessione n. 188 del 16.05.1967*", emerge che in tale documento non è riscontrabile la presenza di detta struttura. Sentita preliminarmente l'Amministrazione comunale in merito a quanto riscontrato, la medesima ha ritenuto che non sia possibile procedere con la legittimazione urbanistica dell'immobile che pertanto va rimosso predisponendo idoneo titolo abilitativo che dovrà rispettare le normative vigenti all'epoca della presentazione.

In ogni caso all'atto del sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi risulta compatibile con le indicazioni grafiche della planimetria catastale.

Quanto rilevato in sede di sopralluogo è rappresentato dell'Allegato 12 – Rilievi.

È necessario inoltre procedere con la rimozione e smaltimento dei serbatoi interrati in prossimità dell'edificio 11 predisponendo tutte le pratiche previste dalle normative vigenti al momento della presentazione della richiesta.



Ad oggi, sui beni pignorati non risultano essere state rilasciate dal Comune di Treviso pratiche edilizie, titoli per edificazioni di sorta o adottati provvedimenti sanzionatori.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dei vani principali ed accessori diretti:
ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie lorda commerciale dei vani secondari:
ragguagliata con rapporti mercantili determinati in base alle caratteristiche delle varie porzioni.

La superficie dell'area di pertinenza è stata desunta dalla documentazione catastale.

I muri perimetrali liberi e quelli interni (tramezze e muri portanti) sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50% dello spessore.

La superficie delle costruzioni è stata così desunta:

- per le strutture 1, 3, 6 : dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso le Amministrazioni competenti, previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti e che si possono ritenere compatibili con quanto autorizzato;
- per la struttura 10: tramite rilievo architettonico diretto del costruito.

I dati sono riportati nell'Allegato 14 – Stime.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili oggetto di stima tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la loro ubicazione, il contesto su cui sorgono, nonché l'andamento del mercato immobiliare;



- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato degli immobili moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così determinata sono stati detratti i costi per la eventuale regolarizzazione delle difformità rilevate e per la demolizione delle opere non sanabili.

Alla cifra così ricavata è stata applicata una riduzione pari al 20% per la presenza di contratti di locazione rinnovati in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento ed una successiva percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene. Quanto sopra per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Data la particolarità dei beni pignorati sono state formulate più ipotesi di stima al fine di agevolare la commercialità degli stessi e la potenziale miglior realizzazione dell'azione esecutiva, ipotizzando, per i fabbricati innanzi descritti tre possibili scenari:

a) Prima ipotesi di stima: : formazione del lotto di vendita inserendo tutti i beni catastalmente censiti al Catasto Fabbricati – Sez. H - Foglio 5 mappale 8 sub 4 e 5. Si evidenzia tuttavia che, in tal caso, la suddivisione in due distinte porzioni degli immobili accatastati a cavallo di due distinti mappali determinerebbe l'inidoneità all'uso a cui i beni sono destinati;

b) Seconda ipotesi di stima: formazione del lotto di vendita l'inserendo in questa stima anche le porzioni dei fabbricati identificati come 3 e 6 ed accatastati a cavallo dei mappali censiti al Catasto Fabbricati – Sez. H - Foglio 5 mappale 4 sub 5 e mappale 8 sub 5.

c) Terza ipotesi di stima: formazione del lotto di vendita del lotto senza l'inserimento delle porzioni dei fabbricati identificati come 3 e 6 ed accatastati a cavallo dei mappali censiti al Catasto Fabbricati – Sez. H - Foglio 5 mappale 4 sub 5, e mappale 8 sub 5.

Per le ipotesi di vendita b) e c) è necessario procedere con l'instaurazione del giudizio di divisione ed il frazionamento dei beni.



Quanto sopra rimettendo al Giudice ogni ulteriore valutazione.

I dati di dettaglio sono riportati nell'Allegato 14 – Stime. I valori da considerarsi quale prezzo a base d'asta proposto sono così riassumibili:

| | |
|----------------------------------|--------------|
| <u>Prima ipotesi di stima:</u> | € 193.000,00 |
| <u>Seconda ipotesi di stima:</u> | € 224.000,00 |
| <u>Terza ipotesi di stima:</u> | € 183.000,00 |



Lotto 3

Trattasi di un terreno agricolo a giacitura piana collocato in contiguità con le aree urbane pignorate delimitando il lato ovest delle stesse. L'area risulta recintata lungo i lati nord, sud ed ovest con rete metallica e paletti in calcestruzzo armato infissi direttamente la terreno. Non è nota la loro posizione rispetto al confine di proprietà. Si evidenzia infatti che pur essendo il Lotto pressoché individuabile, salvo che lungo il lato est, per la corretta identificazione è necessario procedere con un rilievo topografico.

Il Lotto ha forma rettangolare regolare ed orientamento principale secondo l'asse nord-sud, è ben soleggiato ed attualmente è parzialmente coltivato a vivaio (Allegato 3 - Documentazione fotografica).

In considerazione della conformazione dell'area nonché delle attuali caratteristiche, della consistenza del terreno e della titolarità dei beni, la scrivente ritiene che il bene o, pignorato per l'intero del diritto di proprietà, costituisca un unico Lotto suscettibile di autonomo e libero godimento.

Relativamente alle caratteristiche urbanistiche del Lotto si rimanda a quanto indicato nell'Allegato 4 - Certificato di destinazione urbanistica. Si evidenzia che, in base allo strumento urbanistico vigente, lo stesso è parzialmente interessato da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Non è stata rilevata la presenza di costruzioni.

Identificazione catastale

L'immobile pignorato per l'intero del diritto di proprietà risulta attualmente catastalmente identificato al:

Comune di Treviso - Catasto terreni – Foglio 44:

-- Mappale n. 207, qualità Seminativo arborato classe 2, Superficie 00 ha, 51 are 40 ca, reddito dominicale € 49,11, reddito agrario € 26,55.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 1/1.



Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 6 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

I beni pignorati confinano, in senso orario partendo da nord con il limite del Foglio 44, mappale 8, mappale 344, mappale 346 del Catasto terreni del Foglio 44 del Comune di Treviso.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

L'art. 5 dell'atto di compravendita del 24.06.1971 rep. 14622 del Notaio Rosanna Turchetto trascritto a Treviso il 20.07.1971 ai nn. 13258/11767 riporta: *"il venditore garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso dei beni immobili venduti e la più ampia libertà degli stessi da ipoteche, livelli, pesi e vincoli di qualsiasi specie ad eccezione delle iscrizioni di cui sopra e del quartese se esistente e si obbliga alla manutenzione di legge per ogni caso di evizione, spoglio, danno o molestia, sollevato dal fornire la documentazione"*.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per l'intero.

Quanto sopra a seguito di (Allegato 7 – Atti di provenienza):

- atto di compravendita del 24.06.1971 rep. 14622 del Notaio Rosanna Turchetto trascritto a Treviso il 20.07.1971 ai nn. 13258/11767;
- atto di modifica di denominazione del Notaio Roberto Ucci del 05.05.1988 rep. n. 22769 trascritto a Treviso il 01.07.1988 ai nn. 18339/14169;
- atto di modifica di denominazione del Notaio Giacomo Innocenti del 13.05.1999 rep. n. 272515 del 13.05.1999 trascritto a Treviso il 19.11.2003 ai nn. 49466/33025.

Accessi

L'area risulta parzialmente recintata e confinante con i restanti beni pignorati. Attualmente l'accesso avviene attraverso altre proprietà facenti capo all'esecutato. Essendo tuttavia che il lato nord confina direttamente con la strada pubblica (via Selvatico), l'area in questione risulta raggiungibile anche da tale strada.



Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 25.01.2019 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 10182 e R.P. n° 1506 presentazione n. 61 del 17.04.2014 – Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. ██████████) del 21.03.2014 rep. n. 1591 per l'importo totale di € 97.264,79 richiedente ██████████ con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. ██████████);

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 1845 e R.P. n. 1341 presentazione n. 42 del 20.01.2016 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario - Tribunale di Treviso (C.F. ██████████) del 23.11.2015 rep. n. 11501, richiedente ██████████ con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. ██████████).

Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere o ulteriori atti registrati, al di fuori degli atti di provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia);

Tuttavia, l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA) ha comunicato che a carico degli immobili pignorati, risultano invece esserci i seguenti contratti (Allegato 10 – Comunicazione Avepa):

- contratto di locazione tra l'esecutato ed i comproprietari degli immobili vs soggetto 7 del 31.12.2009 registrato all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna il 29.01.2010 al n. 639/2 serie 3 relativo ai terreni agricoli, ai fabbricati e serre pignorati oltre a bruciatori a servizio di dette serre. L'affitto ha durata di 6 anni a partire dal 01.01.2010 e con scadenza 31.12.2015 tacitamente rinnovato per altri 6 anni qualora una delle parti non ne dia disdetta nei termini contrattuali;

- tacito rinnovo del contratto di locazione tra l'esecutato e soggetto 7 per ulteriori sei anni come previsto dall'art. 2 dello stesso (data rinnovo a partire dal 01.01.2016). Il rinnovo è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 20.01.2016.



Alla data della comunicazione di Avepa del 18.12.2018 risultava in essere anche un contratto di affitto d'azienda con opzione all'acquisto tra soggetto 7 vs soggetto 8 avente ad oggetto l'intera azienda produttiva. Il contratto, alla data di redazione della relazione di stima è risultato scaduto e non più rinnovato. La soggetto 7 è stata dichiarata fallita in data 26.02.2014.

In considerazione di quanto sopra, ad oggi gli immobili pignorati sono occupati con titolo opponibile alla procedura dal soggetto 7 e senza titolo dal soggetto 8.

Conformità edilizia

Il terreno agricolo è privo di sovrastanti fabbricati, inoltre, su tale mappale non risultano essere state rilasciate dal Comune di Treviso pratiche edilizie, titoli per edificazioni di sorta o adottati provvedimenti sanzionatori.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Il bene pignorato ha superficie complessiva catastale pari a 5.140 mq interamente a Seminativo arborato classe 2.

I dati sono stati ricavati dalla consistenza indicata nella documentazione catastale.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene interessato tenendo in considerazione lo stato di manutenzione e di conservazione, la consistenza, la qualità accatastata, l'ubicazione e l'accessibilità, la conformazione, la giacitura, la sistemazione agraria ed idraulica dell'area, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le previsioni urbanistiche, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca significativa;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, considerando i beni quale oggetto di vendita in un libero mercato e considerando altresì tutti i fattori che



influenzano positivamente e/o negativamente il valore degli stessi. Trattandosi di area non edificabile i dati ricavati dalle indagini sono stati confrontati con i Valori agricoli medi di esproprio per l'anno 2019 determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia di Treviso ed il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli ed. Exeo 2019 (ulteriori fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, stampa specializzata, ricerche in loco);

- individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato del terreno moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq.

Alla cifra così ricavata è stata applicata una riduzione pari al 20% per la presenza di contratti di locazione rinnovati in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento ed una successiva percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene. Quanto sopra per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

I dati di dettaglio sono riportati nell'Allegato 14 – Stime. I valori da considerarsi quale prezzo a base d'asta proposto sono così riassumibili:

Ipotesi di stima:

€ 38.000,00



Lotto 4

Trattasi di un terreno agricolo di limitata estensione a giacitura piana collocato in contiguità con le aree urbane pignorate delimitando una parte del lato sud delle stesse. L'area risulta recintata lungo i lati sud ed ovest con rete metallica e paletti in calcestruzzo armato infissi direttamente la terreno. Non è nota la loro posizione rispetto al confine di proprietà. Il Lotto è parzialmente individuabile; per la corretta identificazione è necessario procedere con un rilievo topografico.

Il Lotto ha forma rettangolare regolare ed orientamento principale secondo l'asse est-ovest, è ben soleggiato ed attualmente è parzialmente coltivato a vivaio (Allegato 3 - Documentazione fotografica).

In considerazione della conformazione dell'area nonché delle attuali caratteristiche, della consistenza del terreno e della titolarità dei beni, la scrivente ritiene che il terreno, pignorato pro quota del diritto di proprietà, costituisca un unico Lotto non divisibile in natura suscettibile di autonomo e libero godimento.

Relativamente alle caratteristiche urbanistiche del Lotto si rimanda a quanto indicato nell'Allegato 4 - Certificato di destinazione urbanistica. Si evidenzia che, in base allo strumento urbanistico vigente, lo stesso è parzialmente interessato da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Non è stata rilevata la presenza di costruzioni.

Identificazione catastale

L'immobile pignorato pro quota del diritto di proprietà risulta attualmente catastalmente identificato al:

Comune di Treviso - Catasto terreni – Foglio 44:

-- Mappale n. 344, qualità Seminativo arborato classe 2, Superficie 00 ha, 02 are 30 ca, reddito dominicale € 2,20, reddito agrario € 1,19.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per l'intero.



Si evidenzia che la documentazione catastale, per il bene pignorato, riporta erroneamente la piena proprietà dell'esecutato che invece risulta essere titolare della quota pari a 44/48. Pertanto la corretta intestazione dovrebbe essere:

- Esecutato: proprietà per 44/48;
- Soggetto 1: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 2: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 3: proprietà per 12/1296;
- Soggetto 4: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 5: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 6: proprietà per 8/1296.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 6 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

I beni pignorati confinano, in senso orario partendo da nord con il mappale 207, mappale 8, mappale 345, mappale 19, mappale 346 del Catasto terreni del Foglio 44 del Comune di Treviso.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

L'art. 5 dell'atto di compravendita del 24.06.1971 rep. 14622 del Notaio Rosanna Turchetto trascritto a Treviso il 20.07.1971 ai nn. 13258/11767 riporta: *"il venditore garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso dei beni immobili venduti e la più ampia libertà degli stessi da ipoteche, livelli, pesi e vincoli di qualsiasi specie ad eccezione delle iscrizioni di cui sopra e del quartese se esistente e si obbliga alla manutenzione di legge per ogni caso di evizione, spoglio, danno o molestia, sollevato dal fornire la documentazione"*.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 44/48;
- Soggetto 1: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 2: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 3: proprietà per 12/1296;



- Soggetto 4: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 5: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 6: proprietà per 8/1296.

Quanto sopra a seguito di (Allegato 7 – Atti di provenienza):

- atto di compravendita del 24.06.1971 rep. 14622 del Notaio Rosanna Turchetto trascritto a Treviso il 20.07.1971 ai nn. 13258/11767;

- atto di modifica di denominazione del Notaio Roberto Ucci del 05.05.1988 rep. n. 22769 trascritto a Treviso il 01.07.1988 ai nn. 18339/14169;

- atto di modifica di denominazione del Notaio Giacomo Innocenti del 13.05.1999 rep. n. 272515 del 13.05.1999 trascritto a Treviso il 19.11.2003 ai nn. 49466/33025.

Accessi

Il terreno non gode di accesso dalla pubblica via. Essendo l'area parzialmente recintata e confinante con i restanti beni pignorati, attualmente l'accesso avviene attraverso altre proprietà facenti capo all'esecutato.

Negli atti di provenienza o nel certificato notarile non risultano annotare servitù di passaggio costruite a favore dell'immobile oggetto delle procedura.

Trattandosi di lotto intercluso, l'eventuale acquisizione distinta dai rimanenti beni finitimi comporta l'istituzione di una servitù di passaggio.

Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 25.01.2019 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 10182 e R.P. n° 1506 presentazione n. 61 del 17.04.2014 – Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 21.03.2014 rep. n. 1591 per l'importo totale di € 97.264,79 richiedente [REDACTED] con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. [REDACTED]);

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 1845 e R.P. n. 1341 presentazione n. 42 del 20.01.2016 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario - Tribunale di Treviso (C.F. [REDACTED]) del 23.11.2015 rep. n. 11501, richiedente [REDACTED] con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. [REDACTED]).



Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere o ulteriori atti registrati, al di fuori degli atti di provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia);

Tuttavia, l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA) ha comunicato che a carico degli immobili pignorati, risultano invece esserci i seguenti contratti (Allegato 10 – Comunicazione Avepa):

- contratto di locazione tra l'esecutato ed i comproprietari degli immobili vs soggetto 7 del 31.12.2009 registrato all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna il 29.01.2010 al n. 639/2 serie 3 relativo ai terreni agricoli, ai fabbricati e serre pignorati oltre a bruciatori a servizio di dette serre. L'affitto ha durata di 6 anni a partire dal 01.01.2010 e con scadenza 31.12.2015 tacitamente rinnovato per altri 6 anni qualora una delle parti non ne dia disdetta nei termini contrattuali;

- tacito rinnovo del contratto di locazione tra l'esecutato e soggetto 7 per ulteriori sei anni come previsto dall'art. 2 dello stesso (data rinnovo a partire dal 01.01.2016). Il rinnovo è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 20.01.2016.

Alla data della comunicazione di Avepa del 18.12.2018 risultava in essere anche un contratto di affitto d'azienda con opzione all'acquisto tra soggetto 7 vs soggetto 8 avente ad oggetto l'intera azienda produttiva. Il contratto, alla data di redazione della relazione di stima è risultato scaduto e non più rinnovato. La soggetto 7 è stata dichiarata fallita in data 26.02.2014.

In considerazione di quanto sopra, ad oggi gli immobili pignorati sono occupati con titolo opponibile alla procedura dal soggetto 7 e senza titolo dal soggetto 8.

Conformità edilizia

Il terreno agricolo è privo di sovrastanti fabbricati, inoltre, su tale mappale non risultano essere state rilasciate dal Comune di Treviso pratiche edilizie, titoli per edificazioni di sorta o adottati provvedimenti sanzionatori.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.



Calcolo superfici

Il bene pignorato ha superficie complessiva catastale pari a 230 mq interamente a Seminativo arborato classe 2.

I dati sono stati ricavati dalla consistenza indicata nella documentazione catastale.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene interessato tenendo in considerazione lo stato di manutenzione e di conservazione, la consistenza, la qualità accatastata, l'ubicazione e l'accessibilità, la conformazione, la giacitura, la sistemazione agraria ed idraulica dell'area, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le previsioni urbanistiche, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca significativa;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, considerando i beni quale oggetto di vendita in un libero mercato e considerando altresì tutti i fattori che influenzano positivamente e/o negativamente il valore degli stessi. Trattandosi di area non edificabile i dati ricavati dalle indagini sono stati confrontati con i Valori agricoli medi di esproprio per l'anno 2019 determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia di Treviso ed il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli ed. Exeo 2019 (ulteriori fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, stampa specializzata, ricerche in loco);

- individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato del terreno moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq a cui va detratto il costo pro quota per la regolarizzazione catastale.

Alla cifra così ricavata è stata applicata una riduzione pari al 20% per la presenza di contratti di locazione rinnovati in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento ed una successiva percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene. Quanto sopra per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.



I dati di dettaglio sono riportati nell'Allegato 14 – Stime. I valori da considerarsi quale prezzo a base d'asta proposto sono così riassumibili:

Ipotesi di stima:

€ 1. 200,00



Lotto 5

Trattasi di un terreno agricolo a giacitura piana collocato in contiguità con le aree urbane pignorate delimitando una parte del lato sud delle stesse. L'area risulta recintata lungo il lato sud con rete metallica e paletti in calcestruzzo armato infissi direttamente la terreno. Non è nota la loro posizione rispetto al confine di proprietà. Il Lotto è parzialmente individuabile; per la corretta identificazione è necessario procedere con un rilievo topografico.

Il Lotto ha forma rettangolare regolare ed orientamento principale secondo l'asse est-ovest, è ben soleggiato ed attualmente è parzialmente coltivato a vivaio.

In considerazione della conformazione dell'area nonché delle attuali caratteristiche, della consistenza del terreno e della titolarità dei beni, la scrivente ritiene che il terreno, pignorato per pro quota del diritto di proprietà, costituisca un unico Lotto non divisibile in natura suscettibile di autonomo e libero godimento.

Relativamente alle caratteristiche urbanistiche del Lotto si rimanda a quanto indicato nell'Allegato 4 - Certificato di destinazione urbanistica. Si evidenzia che, in base allo strumento urbanistico vigente, lo stesso è parzialmente interessato da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Non è stata rilevata la presenza di costruzioni.

Identificazione catastale

L'immobile pignorato pro quota della piena proprietà risulta attualmente catastalmente identificato al:

Comune di Treviso - Catasto terreni – Foglio 44:

-- Mappale n. 345, qualità Seminativo arborato classe 1, Superficie 00 ha, 04 are 30 ca, reddito dominicale € 5,33, reddito agrario € 2,44.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per l'intero.



Si evidenzia che la documentazione catastale, per il bene pignorato, riporta erroneamente la piena proprietà dell'esecutato che invece risulta essere titolare della quota pari a 44/48. Pertanto la corretta intestazione dovrebbe essere:

- Esecutato: proprietà per 44/48;
- Soggetto 1: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 2: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 3: proprietà per 12/1296;
- Soggetto 4: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 5: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 6: proprietà per 8/1296.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 6 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

I beni pignorati confinano, in senso orario partendo da nord con il mappale 8, mappale 4, mappale 20, mappale 344 del Catasto terreni del Foglio 44 del Comune di Treviso.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

L'art. 5 dell'atto di compravendita del 24.06.1971 rep. 14622 del Notaio Rosanna Turchetto trascritto a Treviso il 20.07.1971 ai nn. 13258/11767 riporta: *"il venditore garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso dei beni immobili venduti e la più ampia libertà degli stessi da ipoteche, livelli, pesi e vincoli di qualsiasi specie ad eccezione delle iscrizioni di cui sopra e del quartese se esistente e si obbliga alla manutenzione di legge per ogni caso di evizione, spoglio, danno o molestia, sollevato dal fornire la documentazione"*.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 44/48;
- Soggetto 1: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 2: proprietà per 36/1296;
- Soggetto 3: proprietà per 12/1296;



- Soggetto 4: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 5: proprietà per 8/1296;
- Soggetto 6: proprietà per 8/1296.

Quanto sopra a seguito di (Allegato 7 – Atti di provenienza):

- atto di compravendita del 24.06.1971 rep. 14622 del Notaio Rosanna Turchetto trascritto a Treviso il 20.07.1971 ai nn. 13258/11767;

- atto di modifica di denominazione del Notaio Roberto Ucci del 05.05.1988 rep. n. 22769 trascritto a Treviso il 01.07.1988 ai nn. 18339/14169;

- atto di modifica di denominazione del Notaio Giacomo Innocenti del 13.05.1999 rep. n. 272515 del 13.05.1999 trascritto a Treviso il 19.11.2003 ai nn. 49466/33025.

Accessi

Il terreno non gode di accesso dalla pubblica via. Essendo l'area parzialmente recintata e confinante con i restanti beni pignorati, attualmente l'accesso avviene attraverso altre proprietà facenti capo all'esecutato.

Negli atti di provenienza o nel certificato notarile non risultano annotare servitù di passaggio costruite a favore dell'immobile oggetto delle procedura.

Trattandosi di lotto intercluso, l'eventuale acquisizione distinta dai rimanenti beni finitimi comporta l'istituzione di una servitù di passaggio.

Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 25.01.2019 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 10182 e R.P. n° 1506 presentazione n. 61 del 17.04.2014 – Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. ██████████) del 21.03.2014 rep. n. 1591 per l'importo totale di € 97.264,79 richiedente ██████████ con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. ██████████);

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 1845 e R.P. n. 1341 presentazione n. 42 del 20.01.2016 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario - Tribunale di Treviso (C.F. ██████████) del 23.11.2015 rep. n. 11501, richiedente ██████████ con sede in Preganziol (TV) in via Dante Alighieri n. 2 (C.F. ██████████).



Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano esserci contratti di locazione registrati in essere o ulteriori atti registrati, al di fuori degli atti di provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia);

Tuttavia, l’Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA) ha comunicato che a carico degli immobili pignorati, risultano invece esserci i seguenti contratti (Allegato 10 – Comunicazione Avepa):

- contratto di locazione tra l’esecutato ed i comproprietari degli immobili vs “Van Den
- contratto di locazione tra l’esecutato ed i comproprietari degli immobili vs soggetto 7 del 31.12.2009 registrato all’ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Montebelluna il 29.01.2010 al n. 639/2 serie 3 relativo ai terreni agricoli, ai fabbricati e serre pignorati oltre a bruciatori a servizio di dette serre. L’affitto ha durata di 6 anni a partire dal 01.01.2010 e con scadenza 31.12.2015 tacitamente rinnovato per altri 6 anni qualora una delle parti non ne dia disdetta nei termini contrattuali;

- tacito rinnovo del contratto di locazione tra l’esecutato e soggetto 7 per ulteriori sei anni come previsto dall’art. 2 dello stesso (data rinnovo a partire dal 01.01.2016). Il rinnovo è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 20.01.2016.

Alla data della comunicazione di Avepa del 18.12.2018 risultava in essere anche un contratto di affitto d’azienda con opzione all’acquisto tra soggetto 7 vs soggetto 8 avente ad oggetto l’intera azienda produttiva. Il contratto, alla data di redazione della relazione di stima è risultato scaduto e non più rinnovato. La soggetto 7 è stata dichiarata fallita in data 26.02.2014.

In considerazione di quanto sopra, ad oggi gli immobili pignorati sono occupati con titolo opponibile alla procedura dal soggetto 7 e senza titolo dal soggetto 8.

Conformità edilizia

Il terreno agricolo è privo di sovrastanti fabbricati, inoltre, su tale mappale non risultano essere state rilasciate dal Comune di Treviso pratiche edilizie, titoli per edificazioni di sorta o adottati provvedimenti sanzionatori.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.



Calcolo superfici

Il bene pignorato ha superficie complessiva catastale pari a 430 mq interamente a Seminativo arborato classe 1.

I dati sono stati ricavati dalla consistenza indicata nella documentazione catastale.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene interessato tenendo in considerazione lo stato di manutenzione e di conservazione, la consistenza, la qualità accatastata, l'ubicazione e l'accessibilità, la conformazione, la giacitura, la sistemazione agraria ed idraulica dell'area, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le previsioni urbanistiche, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca significativa;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, considerando i beni quale oggetto di vendita in un libero mercato e considerando altresì tutti i fattori che influenzano positivamente e/o negativamente il valore degli stessi. Trattandosi di area non edificabile i dati ricavati dalle indagini sono stati confrontati con i Valori agricoli medi di esproprio per l'anno 2019 determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia di Treviso ed il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli ed. Exeo 2019 (ulteriori fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, stampa specializzata, ricerche in loco);

- individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato del terreno moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq a cui va detratto il costo pro quota per la regolarizzazione catastale..

Alla cifra così ricavata è stata applicata una riduzione pari al 20% per la presenza di contratti di locazione rinnovati in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento ed una successiva percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene. Quanto sopra per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.



I dati di dettaglio sono riportati nell'Allegato 14 – Stime. I valori da considerarsi quale prezzo a base d'asta proposto sono così riassumibili:

Ipotesi di stima: € 2.600,00

Elenco allegati

- Allegato 1 – Identificazione parti;
- Allegato 2 - Localizzazione del bene;
- Allegato 3 - Planimetria beni pignorati;
- Allegato 4 - Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 5 – Documentazione fotografica;
- Allegato 6 - Documentazione catastale;
- Allegato 7 – Atti di provenienza;
- Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 9 – Comunicazione Agenzia;
- Allegato 10 – Comunicazione Avepa;
- Allegato 11 - Elaborati grafici e titoli abilitativi;
- Allegato 12 – Rilievi;
- Allegato 13 – Fotopiano e mappa l'impianto;
- Allegato 14 – Stime.

Quinto di Treviso, il 08.04.2019

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 710/2015

Promossa da

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Marco Saran

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI
AGGIORNAMENTO



Indice

| | |
|----------------------|---|
| Premessa | 3 |
| Punto a) | 4 |
| Stima | 4 |
| Punto b) | 5 |
| Stima | 6 |
| Elenco allegati..... | 8 |



Premessa

Con provvedimento del 14.05.2019 il Giudice dell'Esecuzione dott. Marco Saran ha richiesto un aggiornamento della relazione di stima:

"a) chiarendo quale sia la base d'asta del compendio pignorato, ove gli immobili che lo compongano vengano tutti contestualmente posti in vendita forzata, pro quota ed in unico lotto, in questa sede;

b) per ipotizzare, in alternativa, una suddivisione in lotti distinti che non preveda né frazionamenti, né distribuzioni di beni tali da renderli inadatti all'uso, né lotti composti da unico immobile con prezzo base d'asta della quota irrisorio rispetto ai costi e tale da rendere antieconomica la prosecuzione;"

Il Giudice ha assegnato il termine del 01.07.2019 per il deposito dell'aggiornamento.

La titolarità dei beni pignorati, secondo la descrizione riportata nella relazione di stima, è a seguente:

- LOTTO 1: pignorato per la quota di 44/48 del diritto di proprietà;

identificazione catastale

Comune di Treviso

Catasto Fabbricati - Sez. H - Foglio 5

Mappale 4, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7

- LOTTO 2: pignorato per l'intero;

identificazione catastale

Comune di Treviso

Catasto Fabbricati - Sez. H - Foglio 5

Mappale 8, sub 4 e sub 5

- LOTTO 3: pignorato per l'intero;

identificazione catastale

Comune di Treviso

Catasto Terreni - Foglio 44

Mappale n. 207

- LOTTO 4: pignorato per la quota di 44/48 del diritto di proprietà;

identificazione catastale

Comune di Treviso

Catasto Terreni - Foglio 44



Mappale n. 344

- LOTTO 5: pignorato per la quota di 44/48 del diritto di proprietà;

identificazione catastale

Comune di Treviso

Catasto Terreni - Foglio 44

Mappale n. 345

I dati sono schematicamente riassunti nell'Allegato 16 - Titolarità dei beni pignorati.

Punto a)

Si riportano di seguito le considerazioni relative al primo punto:

"a) chiarendo quale sia la base d'asta del compendio pignorato, ove gli immobili che lo compongano vengano tutti contestualmente posti in vendita forzata, pro quota ed in unico lotto, in questa sede".

La vendita dell'intero compendio pignorato in un unico macro lotto che ricomprende tutti i beni afferenti all'esecuzione immobiliare comporta la riunione di fabbricati, serre e terreni aventi caratteristiche di titolarità non omogenee.

Inoltre i fabbricati identificati nell'Allegato 03 planimetria beni pignorati come struttura 3 (magazzino parte seconda) e struttura 6 (magazzino) sono stati realizzati a cavallo dei mappali 4 ed 8 del Foglio 44 del Catasto terreni del Comune di Treviso. I beni sono catastalmente identificati anche come Catasto Fabbricati - Sez. H - Foglio 5 porzione mapp. 4 sub 5 e porzione mapp. 8 sub 5. Il limite catastale non è fisicamente individuabile; lo stesso suddivide in due porzioni, non individuate e/o individuabili fisicamente, sia la struttura 3 (magazzino parte seconda) che la struttura 6 (magazzino); ciascun magazzino costituisce però un'unica entità sia strutturalmente sia dal punto di vista funzionale. Sarà in ogni caso onere dell'acquirente determinare esattamente le porzioni e mettere in atto quanto necessario per renderle fruibili dal punto di vista strutturale, funzionale, urbanistico, edilizio e catastale.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili oggetto di stima tenendo in considerazione lo stato di conservazione e



manutenzione, la consistenza, la loro ubicazione, il contesto su cui sorgono, nonché l'andamento del mercato immobiliare;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato degli immobili moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così determinata sono stati detratti i costi per l'eventuale regolarizzazione delle difformità rilevate e per la demolizione delle opere non sanabili.

Alla cifra così ricavata è stata applicata una riduzione pari al 20% per la presenza di contratti di locazione rinnovati in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento ed una successiva percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene.

I dati di dettaglio sono riportati nell'Allegato 15 – *Stima aggiornamento* e sono così riassumibili:

1) la stima del valore complessivo dell'intero compendio immobiliare pignorato parte pro quota e parte per l'intero costituente un unico "*macro lotto*" ricavato considerando tutti i beni afferenti al procedimento esecutivo così come pignorati è pari a **€ 1.011.000,00**

Il valore indicato è da considerarsi quale prezzo a base d'asta proposto

2) in caso di giudizio divisionale: il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare costituente un unico "*macro lotto*" che deriva dalla somma dei valori di stima dei beni pignorati per l'intero e del 100% delle quote dei beni indivisi è pari a **€ 1.080.000,00**.

Viene rimessa Giudice ogni e qualsiasi altra valutazione.

Punto b)

Si riportano di seguito le considerazioni relative al secondo punto:

b) per ipotizzare, in alternativa, una suddivisione in lotti distinti che non preveda né frazionamenti, né distribuzioni di beni tali da renderli inidonei all'uso, né lotti composti da unico immobile con prezzo base d'asta della quota irrisorio rispetto ai costi e tale da rendere antieconomica la prosecuzione."



Viene formulata la seguente ipotesi di stima:

- **Lotto 1:** vendita del singolo lotto considerando che per i fabbricati realizzati a cavallo dei mappali Sez. H - Foglio 5 porzione mapp. 4 sub 5 e porzione mapp. 8 sub 5, sarà onere dell'acquirente determinare esattamente le porzioni e mettere in atto quanto necessario per renderle fruibili dal punto di vista strutturale, funzionale, urbanistico, edilizio e catastale;

- **Lotti 2 e 3:** vendita congiunta in quanto entrambe pignorati per l'intero. Anche in questo caso per i fabbricati realizzati a cavallo dei mappali Sez. H - Foglio 5 porzione mapp. 4 sub 5 e porzione mapp. 8 sub 5, sarà onere dell'acquirente determinare esattamente le porzioni e mettere in atto quanto necessario per renderle fruibili dal punto di vista strutturale, funzionale, urbanistico, edilizio e catastale;

- **Lotti 4 e 5:** vendita congiunta in quanto dotati di una propria autonomia funzionale. Data la collocazione rispetto al resto degli immobili pignorati, gli stessi, non trovano vantaggio da una eventuale vendita congiunta con il Lotto 1 anch'esso bene indiviso pignorato pro quota. Non è da considerare nemmeno la vendita congiunta con i Lotti 2 e 3 in quanto pignorati per l'intero.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed i beni immobili oggetto di stima tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la loro ubicazione, il contesto su cui sorgono, nonché l'andamento del mercato immobiliare;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato degli immobili moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla



cifra così determinata sono stati detratti i costi per l'eventuale regolarizzazione delle difformità rilevate e per la demolizione delle opere non sanabili.

Alla cifra così ricavata è stata applicata una riduzione pari al 20% per la presenza di contratti di locazione rinnovati in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento ed una successiva percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene.

I dati sono così riassumibili:

- **Lotto 1:** valore già determinato nella relazione nell'Allegato 14 – *Stima - Prima ipotesi di stima* € **613.000,00** che rappresenta in valore delle quote pignorate. Tale importo è da considerarsi quale prezzo a base d'asta proposto.

In caso di giudizio divisionale il valore del 100% delle quote dei beni indivisi è pari a € **669.000,00** (Allegato 15 – *Stima aggiornamento*)

- **Lotti 2 e 3:** il valore della vendita congiunta è dato dalla seguente somma (Allegato 14 – *Stima*):

| | |
|------------------------------------------------|---------------------|
| * per il Lotto 2 <u>Prima ipotesi di stima</u> | € 193.000,00 |
| * per il Lotto 3 | € <u>38.000,00</u> |
| Sommano | € 231.000,00 |

Tale importo è da considerarsi quale prezzo a base d'asta proposto.

- **Lotti 4 e 5:** il valore della vendita congiunta dei beni così come pignorati è dato dalla seguente somma (Allegato 14 – *Stima*):

| | |
|------------------|-------------------|
| * per il Lotto 4 | € 1.200,00 |
| * per il Lotto 5 | € <u>2.600,00</u> |
| Sommano | € 3.800,00 |

Tale importo rappresenta in valore delle quote pignorate ed è da considerarsi quale prezzo a base d'asta proposto.

In caso di giudizio divisionale il valore del 100% delle quote dei beni indivisi è pari a € **4.400,00** (Allegato 15 – *Stima aggiornamento*).

Viene rimessa Giudice ogni e qualsiasi altra valutazione.



Elenco allegati

Allegato 15 – Stima aggiornamento;

Allegato 16 – Titolarità dei beni pignorati.

Quinto di Treviso, il 27.06.2019

Il Perito stimatore

ing. Eva Gatto





N=2800

E=800

Particella: 344

Comune: TREVISO
Foglio: 44
Scala originale: 1:2000
Dimensione cartice: 534.080 x 378.000 metri
23-Gen-2019 16:48:52
ProL. N. T326386/2019

* Scala originale non disponibile. *
M. B. (Univ. Cassin) Edificio Urbano

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

in DEDICAZIONE ALLE REGIONI, S. S. S. S.

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di **TREVISO** Via **R. SELVATICO**

Di via **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di **TREVISO**

* Scala originale non disponibile. *

M. B. (Univ. Cassin) Edificio Urbano

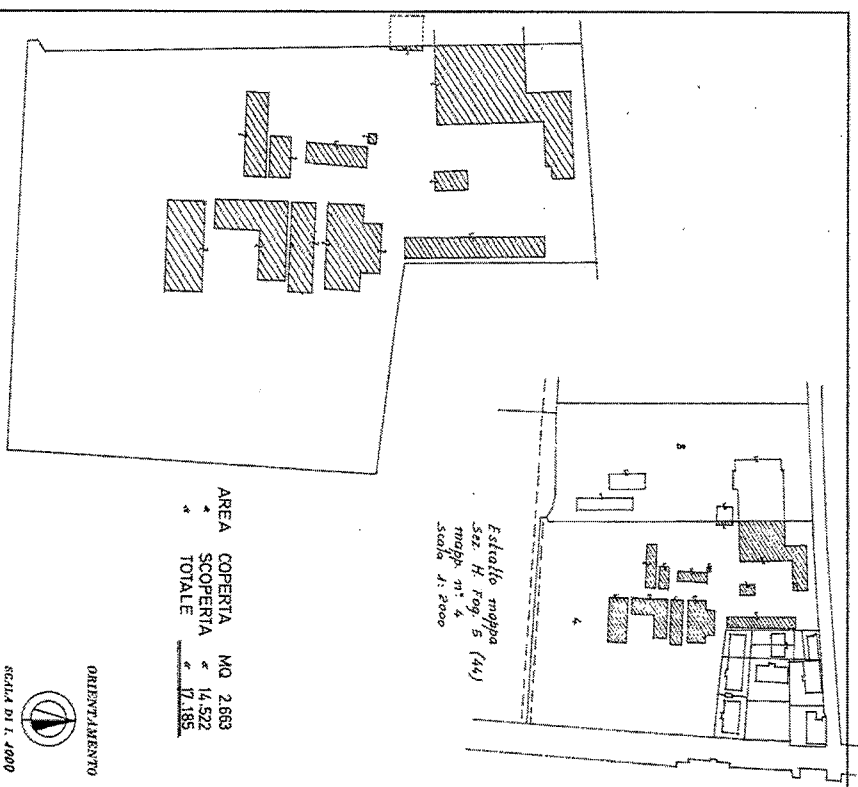
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

in DEDICAZIONE ALLE REGIONI, S. S. S. S.

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di **TREVISO** Via **R. SELVATICO**

Di via **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di **TREVISO**



Escallo moggio
Sez. H fog. 5 (44)
mogg. n. 4
Scala 1:2000

| | |
|--------------|-----------|
| AREA COPERTA | MQ. 2.663 |
| SCOPERTA | 14.522 |
| TOTALE | 17.185 |

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1000

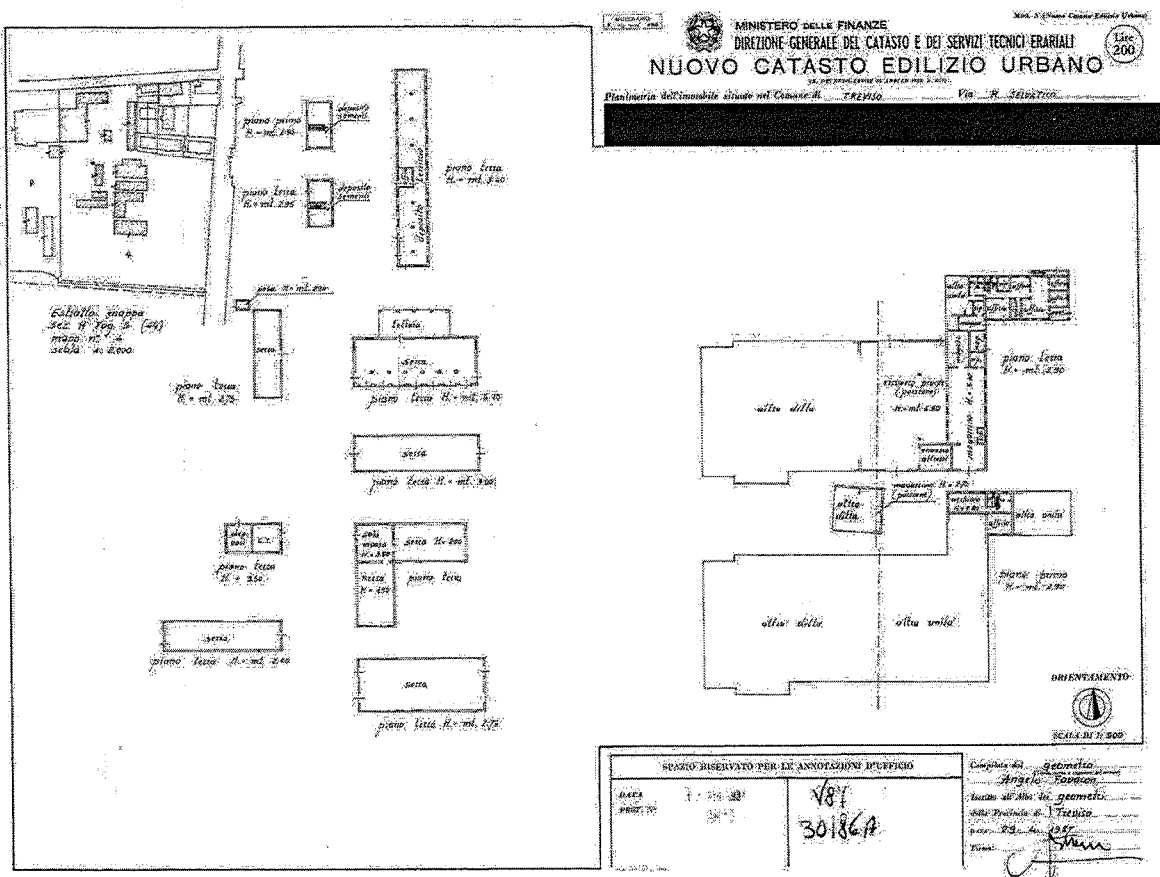
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|------------------|---------------------|
| DATA PROG. N° | 18/08/1987 20415 |
| 1884 | 30185A |

Completata dal **Geometrico**
Angelo Faldon
Incarico all'Albo di **Geometrici**
della Provincia di **Treviso**
nata **29/11/1987**
Primo: **[Signature]**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/06/1987 - Data: 23/01/2019 - n. T356009 - Richiedente: [REDACTED]
Tutte le schede: I - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MINISTERO
n. 79 del 28/1/87



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FARRALI
Via R. SELVatico

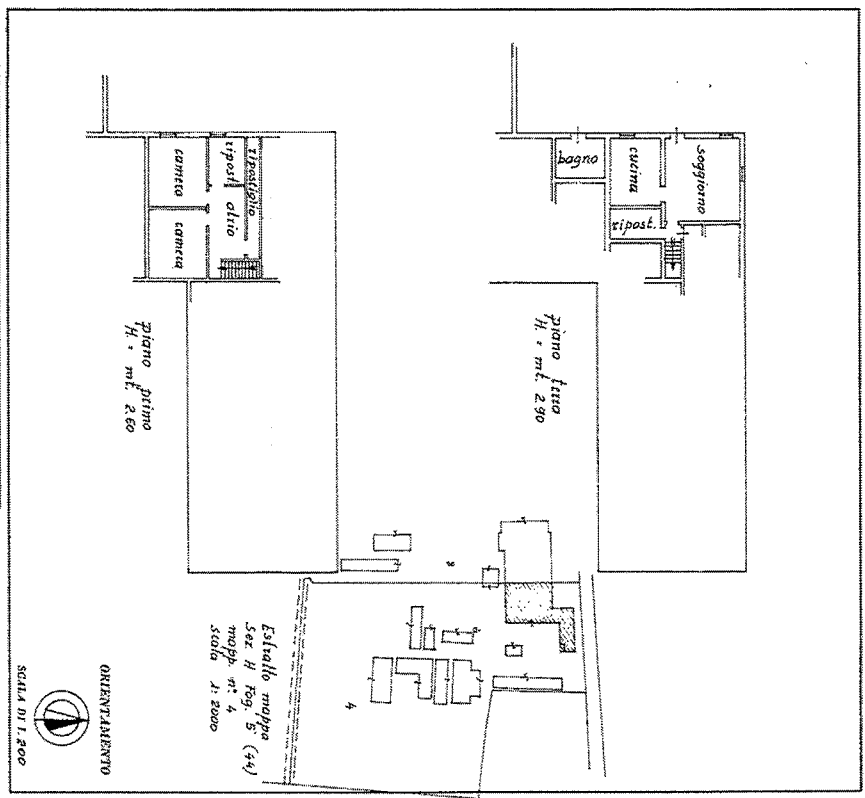
Lit. 100

Stab. Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Municipale di TREVISO



| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
| DATA PROG. n° | 187 20187A |
| Compilata dal <u>gentile</u> <u>Angelo Fabroni</u> (n. 100) Inizio del file al <u>gentile</u> della Provincia di <u>Treviso</u> del <u>29</u> <u>4</u> <u>1987</u> Firma: <u>[Signature]</u> | |

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 13/06/1987 - Data: 23/01/2019 - n. T356011 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

REGOLAMENTO
N. 126 del 28.02.1987



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

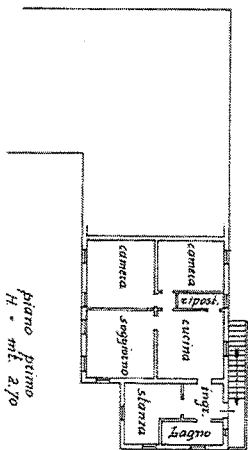
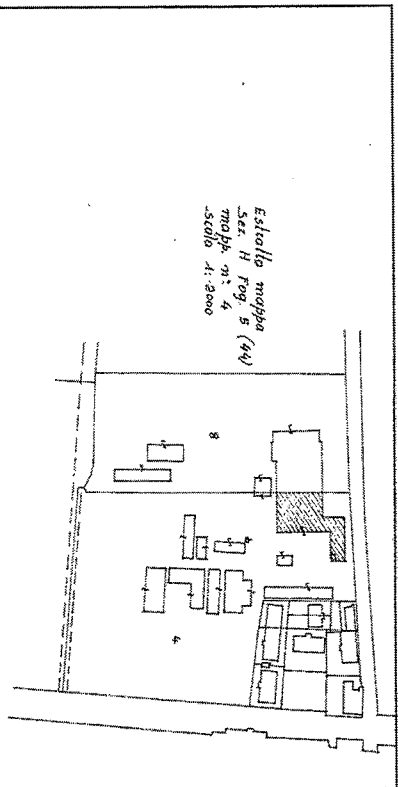
Lit. 100

66. CIRCOSCRIZIONE DI TORONIA (n. 5.425)

Via R. SELVATICO

Man. B. Comune di Treviso

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di
Allegre



ORIENTAMENTO

Scala di 1:200

| | |
|-----------------------------------------------|--------|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
| DATA PROT. N° | 30/182 |
| | 1884 |
| | 30188A |

Completata dal geometra
Angelo Favaron
Inscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Treviso
DATA 29.4.1987
Rivista

[Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/06/1987 - Data: 23/01/2019 - n. T356012 - Richiedente: [Redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MINISTERO DELLE FINANZE



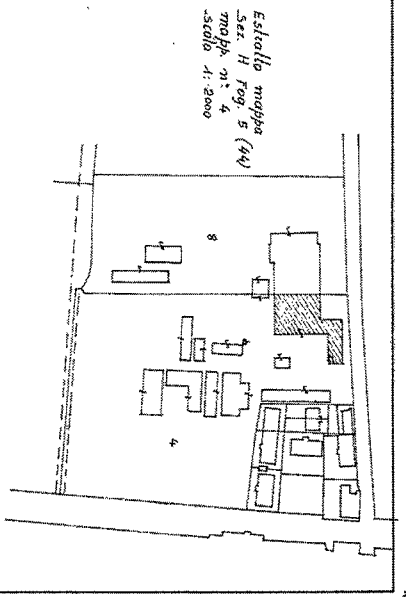
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

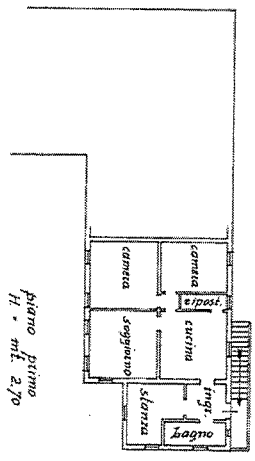
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TREVISO** Via **R. SELVATICO**

Alleg. Ditta



Edificio mappa
Sez. H Fog. 5 (44)
mappa n° 4
scatola n° 2000



ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 30/1887

1987

301887A

Completata dal geometra
Angelo Fasson

Incarico all'atto del geometra
Angelo Fasson

dalla Promessa di Edificio

DATA 29.4.1987

Firma:

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 13/06/1987 - Data: 23/01/2019 - n. T356012 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiedente: A4(210x297)

* Scala originale non disponibile. * Map. 2 (Unione Comuni Estrema Urban)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN OPERAZIONE IN TUTTI I COMUNI
IN OPERAZIONE IN TUTTI I COMUNI

Comune di **TREVISO** Via **VIA RICCARDO SELVATICO**

Piantina dell'immobile situate nel Comune di **TREVISO**

Disegnata dall'Ufficio Tecnico Espresso di **TREVISO**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Espresso di **TREVISO**

L. 150

Estimato mappa
Sez. H Fog. 5 (44)
mapp. n° 8
Scala 1:2000

| AREA | COPERTIA | MQ. |
|------|-----------|--------|
| * | * | 1,486 |
| * | SCOPERTIA | 9,059 |
| * | TOTALE | 10,545 |

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:4000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 30/83

30/83 30183A

Compilata dal **geometra**
Angelo Faravola
Iscritto all'Albo dei **geometri**
della Provincia di **TREVISO**
DATA **29.4.1987**
Firma: [Signature]

Utilizza planimetria in atti

Data presentazione: 13/06/1987 - Data: 23/01/2019 - n. T356013 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ministero delle Finanze
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN CANCELLAZIONE 11 APRILE 1985 N. 402
 Milano - 2009000000 - Tel. 02/54 7220

Piano: [redacted]
 Data: [redacted]
 Allog.: [redacted]

100
200
300
400
500
600
700
800
900
1000
1100
1200
1300
1400
1500
1600
1700
1800
1900
2000
2100
2200
2300
2400
2500
2600
2700
2800
2900
3000
3100
3200
3300
3400
3500
3600
3700
3800
3900
4000
4100
4200
4300
4400
4500
4600
4700
4800
4900
5000
5100
5200
5300
5400
5500
5600
5700
5800
5900
6000
6100
6200
6300
6400
6500
6600
6700
6800
6900
7000
7100
7200
7300
7400
7500
7600
7700
7800
7900
8000
8100
8200
8300
8400
8500
8600
8700
8800
8900
9000
9100
9200
9300
9400
9500
9600
9700
9800
9900
10000

Est. mapa
 Sez. II Fog. 5 (4x)
 raggio m. 2
 scale 1:2000

ORIENTAMENTO
SCALE DI 1:500

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | | Completare ed inviare: Anziano Professionista Ufficio di Stato di Spese Ufficio Catastro di ... Trento Data ... 22/1/1987 Firma: [signature] |
|-----------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DATA 23/01/2019 | V87 30184A | |

Data presentazione: 13/06/1987 - Data: 23/01/2019 - n. 135014 - Residente:
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(A20839) - Formato stampa ridotto: A4(273420)
 Ultima presentazione in data: [redacted]