

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

Esecuzione Immobiliare

**R.G. N°956/2011**

Prossima udienza

**28/09/2016, ore 10:00**

Promossa da



Giudice dell'esecuzione

**FABRO DOTT. ANTONELLO**

Tecnico Estimatore

**CESTER GEOMETRA LORIS**

via Nuova Trevigiana n°12 – 31032, Casale sul Sile (TV)

Telefono/fax 0422/788041

Data Giuramento

**07/04/2016**

Custode

*Non nominato*

*Il Tecnico Estimatore  
Cester geometra Loris*



## INDICE

	pag.
Premesse introduttive.....	3
Formazione dei lotti.....	5
LOTTO 1.....	5
1.1. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	5
1.2. Verifica tra descrizione attuale del bene e sua descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	5
1.3. Identificazione catastale.....	5
1.4. Confini del lotto.....	6
1.5. Servitù.....	6
1.6. Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	6
1.7. Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie / pendenze.....	7
1.8. Elenco creditori intervenuti.....	9
1.9. Descrizione generale dei beni pignorati.....	9
1.10. Destinazione urbanistica - Conformità.....	12
1.11. Disponibilità dell'immobile.....	13
1.12. Divisibilità.....	14
1.13. Stima del più probabile valore di mercato degli immobili.....	14
1.14. Stima del valore di vendita forzato.....	16
LOTTO 2.....	17
2.1. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	17
2.2. Verifica tra descrizione attuale del bene e sua descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	17
2.3. Identificazione catastale.....	17
2.4. Confini del lotto.....	17
2.5. Servitù.....	17
2.6. Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	17
2.7. Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie / pendenze .....	18
2.8. Elenco creditori intervenuti.....	19
2.9. Descrizione generale dei beni pignorati.....	20
2.10. Destinazione urbanistica - Conformità.....	20
2.11. Disponibilità dell'immobile.....	20
2.12. Divisibilità.....	20
2.13. Stima del più probabile valore di mercato degli immobili.....	20
2.14. Stima del valore di vendita forzato.....	21
Elenco allegati.....	21



## PREMESSE INTRODUTTIVE

- 04/04/2016: Viene notificato via PEC il provvedimento del 08/03/2016 del Giudice dell'esecuzione, dott. Antonello Fabbro, col quale viene nominato il sottoscritto Cester geometra Loris quale esperto estimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto comparisse il giorno 07/04/2016 per il conferimento d'incarico e la prestazione del giuramento.
- 07/04/2016: Viene effettuato il giuramento del sottoscritto esperto di fronte del funzionario giudiziario Cristina Corso ed estratta la documentazione in cancelleria.
- 07/04/2016: Viene effettuata richiesta via PEC all'Agenzia delle Entrate per il rilascio di certificazione/attestazione sull'esistenza di eventuali titoli (contratti di affitto, comodato, ecc.) opponibili alla procedura e, nel caso di risposta positiva, il rilascio di loro copia.
- 11/04/2016: Vengono protocollate presso il Comune di Roncade una richiesta relativa alla regolarità contributiva ai fini I.M.U./T.A.S.I., una richiesta di accesso agli atti per recuperare la documentazione edilizia ritenuta utile al fine dell'espletamento dell'incarico, una richiesta per il rilascio di eventuali copie di denunce D.I.G.O.S./cessione di fabbricato ed una richiesta per il rilascio di certificato di residenza e stato famiglia.
- 25/03/2016: Il Distretto di Polizia Locale VE2 – TV1, ufficio distaccato di Roncade comunicava via posta elettronica che non risultavano denunce di cessione di fabbricato a carico degli esecutati (**allegato 2**).
- 18/04/2016: L'Ufficio Anagrafe del Comune di Roncade trasmetteva via posta ordinaria il certificato di residenza e stato famiglia dell'esecutato #1 e comunicava che l'esecutato #2 si era trasferito a Bologna in data 09/03/1994 (**allegato 3**).
- 09/05/2016: Viene effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Roncade, estraendo copia delle pratiche edilizie dell'edificio su cui sono inseriti i beni oggetto di pignoramento (**allegato 4**).
- 11/05/2016: Venivano spedite agli esecutati due raccomandate A/R per concordare l'accesso agli immobili pignorati.
- 13/05/2016: Viene recapitata la raccomandata con la richiesta di accesso agli immobili all'esecutato #2.
- 31/05/2016: Viene effettuato regolare sopralluogo presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 15:36 per concludersi alle ore 17:28.
- 16/06/2016: Viene restituita al mittente la raccomandata con la richiesta di accesso agli immobili spedita all'esecutato #1.
- 29/06/2016: Vengono protocollate via PEC al Comune di Roncade una nuova richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie risalenti agli anni '60



e '70 (**allegato 5**) e richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

12/07/2016: L'Ufficio Tributi del Comune di Roncade comunicava via e-mail la situazione riepilogativa della gestione tributi I.M.U./T.A.S.I. nei confronti degli esecutati, da cui risulta che il Comune vanta un credito pari ad € 6.547,00 nei confronti dell'esecutato #1 (**allegato 6**).

18/07/2016: Viene ritirato presso il Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 7**).

In pari data veniva comunicato, via PEC da parte del Comune di Roncade, l'impossibilità di reperire le pratiche edilizie richieste (**allegato 8**).

08/09/2016: Viene ritirata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate la comunicazione relativa alla ricerca di contratti di locazione o di comodato (**allegato 24**).

L'udienza della comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. è fissata per il giorno 28/09/2016 alle ore 10:00.



## FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante le caratteristiche del compendio pignorato, risulta opportuno procedere al suo frazionamento in due lotti di cui uno relativo al fabbricato industriale/artigianale con l'area pertinenziale ed un altro costituito da terreno attualmente a destinazione agricola ma con vocazione urbanistica, stabilita dalle previsioni del Piano di Assetto del Territorio Comunale, a terreno edificabile per scopi residenziali.

I lotti che così si vengono a formare risultano già catastalmente identificati ed autonomamente utilizzabili.

Il compendio pignorato viene suddiviso nei seguenti lotti:

Lotto 1. lotto composto dal fabbricato industriale/artigianale ed annessi uffici con relative pertinenze identificato catastalmente sul mappale 73 della sezione A, foglio 5°, sub. 7 e 9 del Comune di Roncade;

Lotto 2. lotto composto da terreno attualmente a destinazione agricola ma con vocazione urbanistica, stabilita dalle previsioni del Piano di Assetto del Territorio Comunale, a terreno edificabile per scopi residenziali ed identificato catastalmente sul mappale 73 della sezione A, foglio 5°, sub. 10 del Comune di Roncade.

## LOTTO 1

### 1.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è una porzione di un più ampio complesso immobiliare di tipo artigianale ed è sito in via Galli n°2 di Roncade; risulta direttamente accessibile dalla pubblica via Galli per tramite di due accessi pedonali e carrai.

### 1.2. VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto dal notaio D'Urso dott. Antonio di Mogliano Veneto, verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponda alla descrizione catastale del bene pignorato.

### 1.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Catasto dei Fabbricati  
Comune di Roncade  
sezione A, foglio 5°, mappale 73

Sub.	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
7	Terra e primo	D/1 (opificio)	-	€ 31.983,66
9	Terra	F/1 (area urbana)	mq 9.600	-

Dalla comparazione degli elaborati catastali con gli scatti aerei eseguiti dalla ditta [REDACTED] nel giugno del 1978, risulta che il depuratore censito al sub. 7 non sia rappresentato nella corretta posizione nell'elaborato planimetrico del catasto ur-



bano, ma comunque all'interno dell'area urbana di cui al sub. 9, facente parte anch'essa del compendio pignorato oggetto di stima. Nell'immagine a fianco, in colore rosso è evidenziata la posizione del depuratore riportata nell'elaborato planimetrico catastale, mentre l'esatta attuale sua posizione è quella riportata in colore verde.



Comparazione tra elaborato planimetrico e scatto aereo del giugno 1978

#### 1.4. CONFINI DEL LOTTO

I beni pignorati confinano, in senso orario e partendo da nord: con mappale 505 sub. 4, mappale 73 sub. 5, mappale 73 sub. 8, mappale 230, mappale 556, mappale 557, mappale 558, mappale 721, mappale 73 sub. 10, mappale 72.

#### 1.5. SERVITÙ

Dal certificato storico ventennale a firma del notaio D'Urso dott. Antonio di Mogliano Veneto non risultano esservi servitù a carico degli immobili pignorati.

Dall'esame degli atti di provenienza (rep. 7014 del 14/03/1973 del dott. Roberto Blandaleone, registrato a Vittorio Veneto il 15/05/1973 al n°747 e rep. 40475 del 30/12/1972 del dott. Gustavo Franco, registrato a Treviso il 19/01/1973 al n°1218) non risultano costituite servitù a carico degli immobili pignorati.

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

Il titolo di proprietà in capo agli esecutati ed al *comproprietario #1* deriva dalla successione in morte del *dante causa #1*, registrata a Treviso il 01/04/2005 al numero 55, volume 966 e trascritta a Treviso il 16/05/2005 ai numeri 20000/13019 (vedere nota di trascrizione all'**allegato 9**), a cui è seguita accettazione tacita di eredità trascritta a Treviso il 17/11/2015 ai numeri 23642/33534 (**allegato 10**). A seguito di tale successione la proprietà passava all'*esecutato #1* per 1/3, all'*esecutato #2* per 1/3 ed al *comproprietario #1* per 1/3.

Si fa notare che il *comproprietario #1* (non esecutato e madre degli esecutati) è deceduto in data 20/03/2011; i legittimi eredi *esecutato #1* ed *esecutato #2* rinunciarono all'eredità in data 28/04/2011 con certificato del Tribunale di Treviso datato 24/11/2014. Con ricorso depositato il 23/11/2015 la [redacted] impugnava la rinuncia dei signori *esecutato #1* ed *esecutato #2* con le seguenti conclusioni: "voglia il Tribunale Ill.mo, ogni contraria domanda, eccezione e conclusione reietta: nel merito: autorizzare [redacted] ad accettare l'eredità di *comproprietario #1* in nome e luogo dei rinunzianti *esecutato #1* e *esecutato #2*, al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari fino alla concorrenza del proprio credito" (**allegato 11**).

A seguito di tale ricorso, in data 01/07/2016 ai numeri 21689/14898 veniva trascritta



a Treviso l'ordinanza ex art. 524 C.C. del giudice Menegazzi dott.ssa Susanna, con cui la [REDACTED] veniva autorizzata ad accettare l'eredità del *comproprietario #1* che è pari alla quota di 1/3 dei beni pignorati (**allegato 12**).

All'attualità, i beni risultano quindi intestati per la quota di 1/3 all'*esecutato #1*, per la quota di 1/3 all'*esecutato #2* e per la rimanente quota di 1/3 alla [REDACTED]

Catastalmente la ditta intestataria dei beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Roncade, sezione A, foglio 5°, mappale 73 sub. 7, 9 e 10 risulta ancora il *dante causa #1* per l'intera proprietà a causa della mancata presentazione delle volture al catasto dei fabbricati.

## 1.7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE / PENDENZE

### TRASCRIZIONI

<b>Data</b>	02/12/2011	<b>Reg. Gen.</b>	40711
<b>Titolo</b>	Verbale di pignoramento immobili	<b>Reg. Part.</b>	26485
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1, Esecutato #2		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/1 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Nota</b>	Il pignoramento è stato azionato per 1/2 di proprietà in capo ad ognuno degli esecutati e così per l'intero, sennonché in data antecedente al pignoramento, gli esecutati hanno rinunciato alla quota di 1/3 in capo al <i>comproprietario #1</i> , a cui è seguita nell'anno 2015 l'impugnazione della rinuncia da parte della [REDACTED] poi autorizzata in base all'ex art. 524 C.C. ad accettare la quota di 1/3 in nome e luogo dei rinunzianti.		

### ISCRIZIONI

<b>Data</b>	17/05/2005	<b>Reg. Gen.</b>	20223
<b>Titolo</b>	Ipoteca volontaria	<b>Reg. Part.</b>	4765
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1, Esecutato #2, Comproprietario #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/1 sui sub. 7, e 9 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Data</b>	17/05/2005	<b>Reg. Gen.</b>	20224
<b>Titolo</b>	Ipoteca volontaria	<b>Reg. Part.</b>	4766
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1, Esecutato #2, Comproprietario #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/1 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		



<b>Data</b>	26/06/2006	<b>Reg. Gen.</b>	31709
<b>Titolo</b>	Ipoteca volontaria	<b>Reg. Part.</b>	8039
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1, Esecutato #2, Comproprietario #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/1 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Data</b>	04/01/2010	<b>Reg. Gen.</b>	58
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	11
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1, Comproprietario #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	2/3 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Data</b>	12/02/2010	<b>Reg. Gen.</b>	5172
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	1096
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/3 sul sub. 7 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Data</b>	12/02/2010	<b>Reg. Gen.</b>	5172
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	1097
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/3 sul sub. 7 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Data</b>	04/05/2010	<b>Reg. Gen.</b>	15443
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	3477
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1, Comproprietario #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	2/3 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Data</b>	04/05/2010	<b>Reg. Gen.</b>	15444
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	3478
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/3 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		



<b>Data</b>	29/07/2010	<b>Reg. Gen.</b>	28050
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	6267
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #2		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/3 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		

### 1.8. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

<b>Data</b>	20/01/2012	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 915.630,31
<b>Data</b>	21/02/2012	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 81.874,80
<b>Data</b>	22/06/2012	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 240.933,20
<b>Data</b>	30/01/2013	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 85.012,08
<b>Data</b>	02/01/2015	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 51.212,81
<b>Data</b>	19/02/2015	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 175.279,69

### 1.9. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di compendio immobiliare composto da capannone industriale/artigianale con annessi uffici, spogliatoi e servizi, pesa, depuratore ed area scoperta pertinenziale; i beni pignorati sono inseriti all'interno di più ampio complesso produttivo. La porzione pignorata è stata edificata in più riprese tra il 1960 ed il 1978 e resa agibile sempre a più riprese tra il 1962 ed il 1975 ed infine modificata tra il 1992 ed il 1994 e resa agibile tra il 1995 ed il 1999; i beni pignorati risultano in mediocre stato manutenzione. Il capannone, la pesa e l'impianto di depurazione si sviluppano su un piano, mentre gli uffici si sviluppano su due piani fuori terra.

#### Descrizione mappale 73 subalterno 7 – Capannone artigianale, uffici e servizi

L'unità, posta al piano terra ed al piano primo per i soli uffici, ha una superficie lorda di mq 6.359 (escluso il locale per la pesa) e le finiture vengono di seguito descritte ed evidenziate negli sviluppi grafici a lato.

#### **Porzione di capannone verso sud (quattro campate comunicanti)**

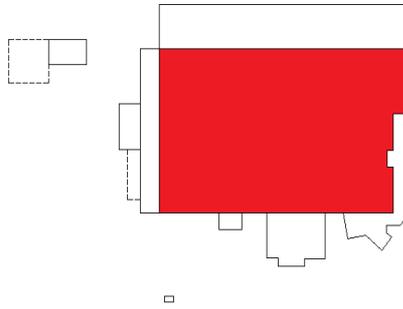
Le strutture portanti sono in cemento armato, tamponamenti in muratura da cm 25 intonacati, copertura a volta in laterocemento con catene dal passo di ml 2,50 ad unione delle travature in cemento armato perimetrali, i serramenti sono in metallo



con vetro stampigliato non di sicurezza.

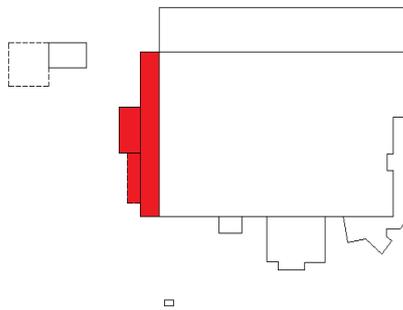
Sono presenti delle finestrate in parte sui portoni ed in parte sulle pareti est ed ovest; sulla porzione di più recente edificazione sono presenti delle finestre in vasistas con apertura a manovella, mentre sulla porzione edificata all'inizio degli anni '60 sono presenti dei lucernari non apribili in traslucido. L'altezza interna va da un minimo di ml 4,60 fino ad un massimo di ml

7,40 per la parte edificata negli anni '60 e da un minimo di ml 4,16 fino ad un massimo di ml 6,90 per la parte di più recente edificazione. La pavimentazione è in liscio di cemento con spolvero al quarzo e le strutture interne, compresa la volta, risultano intonacate. Addossati alle pareti perimetrali sono presenti delle tubazioni per l'adduzione di acqua calda, fredda, aria compressa ed energia elettrica. Sono state rilevate delle partizioni interne che non risultano dagli ultimi elaborati grafici autorizzati.



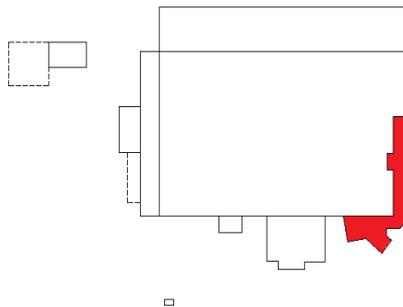
### **Spogliatoi, servizi e magazzini**

Gli spogliatoi risultano privi di illuminazione ed aerazione naturale, sono pavimentati in ceramica 15x15 cm, le porte interne sono parte in legno tamburato e parte in alluminio, i W.C. sono alla turca, è presente un rivestimento ceramico su alcune pareti fino all'altezza di ml 2,10, negli anti sono presenti degli scaldi acqua elettrici. I magazzini sono realizzati in muratura in parte intonacata e dipinta ed in parte al grezzo, hanno pavimentazione in liscio di cemento e finestre in metallo. La tettoia esterna è realizzata in muratura non intonacata ed ha copertura in laterocemento. Parte dei locali non risulta censita catastalmente.



### **Uffici**

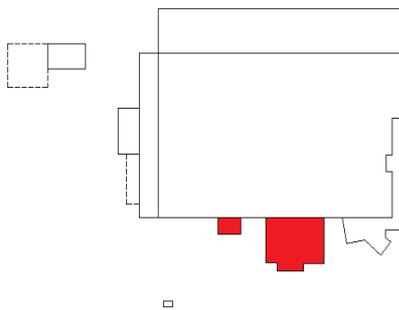
Posti su due piani, presentano serramenti in alluminio anodizzato con una piccola vetrocamera, i servizi igienici sono dotati di antibagno, i locali al piano terra hanno un'altezza di ml 3,60, pavimentazione in ceramica 20x20 cm e, sull'atrio, in marmo nero da 100x55 cm; le scale d'accesso al piano primo sono rivestite in marmo nero



e sono dotate di corrimano in acciaio cromato; il piano primo, avente un'altezza di ml 3,45, presenta ampie finestrate in alluminio anodizzato con una piccola vetro-camera, ripartizioni interne in cartongesso e pavimentazione in ceramica 20x20 cm. **Sono presenti delle infiltrazioni in corrispondenza dei lucernari tondi in plexi-glass; il costo per la riparazione delle infiltrazioni, il ripristino degli intonaci e delle dipinture murali viene quantificato in complessivi € 3.000,00.** Gli uffici sono direttamente comunicanti con il capannone. Sono state rilevate delle partizioni interne che non risultano dagli ultimi elaborati grafici autorizzati.

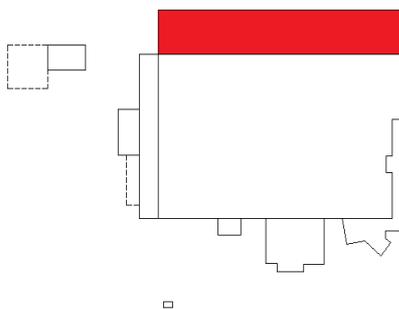
### **Servizi e laboratorio**

Hanno struttura portante in muratura, in parte intonacata e dipinta ed in parte allo stato di grezzo, sono dotati di copertura in laterocemento, sono pavimentati in ceramica 25x25 cm ed in parte rivestiti in ceramica fino ad un'altezza di ml 1,70 circa e sono dotati di finestre in alluminio con inferriata esterna. È presente un locale adibito a cabina elettrica a servizio dell'intero complesso. Sono state rilevate delle partizioni interne che non risultano dagli ultimi elaborati grafici autorizzati.



### **Porzione di capannone verso nord, uffici e servizi (una campata)**

Tale porzione di capannone risulta indipendente dalla rimanente parte del complesso e le finiture e le caratteristiche costruttive sono le medesime della porzione a sud sopra descritta. La parte posta ad est veniva utilizzata come area espositiva e presenta dei faretto posti sulle catene del capannone. La parte posta ad ovest risulta dotata di servizi igienici con W.C. alla turca, la zona ad uffici e ripostiglio risulta pavimentata e rivestita nei locali anti e W.C. in ceramica e dotata di porte interne in legno tamburato, mentre il capannone risulta pavimentato in cemento con spolvero al quarzo.



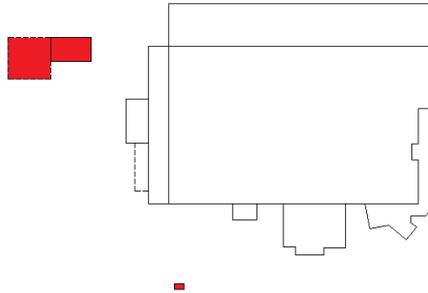
### **Depuratore e locale di pesa**

Il depuratore risulta realizzato in muratura intonacata con copertura in laterocemento, ha finestrate con telaio in ferro e vetro a lastra singola ed è dotato di portone d'accesso in ferro. L'intero edificio risulta in stato d'abbandono ed inutilizzato.



La pesa è costituita da un piccolo locale fuori terra e dal sistema di pesatura di tipo a ponte della ditta ██████████

Il locale fuori terra risulta realizzato in muratura con copertura in laterocemento e dotato di serramenti con telaio in ferro e vetro a lastra singola e le sue condizioni statiche sono fatiscenti; **il costo di un necessario adeguamento può essere quantificato in complessivi € 6.000,00.**



#### Descrizione mappale 73 subalterno 9 – Area urbana

L'area, avente una superficie catastale di mq 9.600, è parzialmente recintata, e risulta in parte asfaltata, in parte inghiaiata ed in parte condotta a verde. Su quest'area è edificato un fabbricato privo di liceità urbanistica ed avente copertura e porzione del tamponamento verticale realizzato in cemento amianto. Non è ammessa la sanatoria edilizia di tale edificio e pertanto dev'essere prevista la sua demolizione, il cui **costo, che andrà eseguito da ditta specializzata, viene preventivata in complessivi € 7.500,00.** Si precisa che l'area è pertinenziale dell'edificio industriale/artigianale identificato con il sub. 7 e funge da accesso per l'area urbana di cui al sub. 10. Sull'area risultano presenti sottoservizi tecnologici ed impianti fognari a servizio del capannone. Il bene è da considerarsi in stato manutentivo mediocre, stante l'accumulo di calcinacci su alcune zone, la presenza di rotture ed avvallamenti sul manto bituminoso e la crescita non regolata di siepi ed arbusti.

#### **1.10. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ**

L'immobile è costituito da un terreno della superficie complessiva di mq 22.376 su cui sono eretti dei fabbricati con un superficie coperta complessiva di mq 6.359. L'area viene classificata nella 4<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi come soggetta ad intervento di riconversione e riqualificazione con riferimento alla scheda n°10003 dell'allegato 3 del P.I.; tale scheda stabilisce che l'intero complesso possa essere riconvertito con le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenza;
- b. annessi pertinenziali alla residenza (rimesse, depositi attrezzi, tettoie, ecc.);
- c. direzionale;
- d. esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino 1.500 mq di superficie di vendita ai sensi dell'art. 21 della L.R. n°50/2012;
- e. attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- f. strutture turistico-ricettive e per la ristorazione nonché per i pubblici esercizi;
- g. attività artigianali di servizio fino alla superficie utile di mq 100 per unità fino a un massimo di 3 unità, e con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, previo parere vincolante del-



l'Ufficio Ambiente;

- h. autorimesse collettive pubbliche e/o private;
- i. impianti sportivi privati a servizio della residenza;
- j. palestre o attività assimilabili che abbiano una superficie complessiva non superiore a mq. 200.

L'intervento può essere attuato mediante Strumento Urbanistico Attuativo od accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004; fino all'avvenuta riconversione del manufatto, in tale ambito vengono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

Gli immobili sono altresì censiti alla scheda n°2 dell'allegato F del P.I. (aree degradate da riqualificarsi), dove gli obiettivi generali di recupero con le destinazioni di cui sopra prevedono la riqualificazione ambientale dell'area mediante un'accurata progettazione del verde e la riprogettazione della viabilità di accesso alla stessa; viene altresì subordinato l'intervento alla bonifica dell'area.

Non risulta essere disponibile una capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene.

La liceità degli immobili deriva dalle seguenti pratiche edilizie (vedere anche l'**allegato 13**):

- Licenza edilizia del 19/12/1960 con successiva agibilità del 12/08/1962;
- Licenza edilizia n°82/63 del 19/08/1963 (agibilità non presente);
- Licenza edilizia n°119/67 del 26/01/1968 con successiva agibilità del 01/04/1972;
- Licenza edilizia n°27/71 del 13/12/1972 con successiva agibilità del 03/01/1973;
- Licenza edilizia n°93/73 del 18/06/1973, variante n°151 del 19/09/1973 e successiva agibilità del 06/05/1975;
- Concessione edilizia n°1/8.77 del 12/01/1978 (agibilità non presente);
- Concessioni edilizie n°2/11-92 e 1/29-94 e successive agibilità del 06/10/1995 e 17/06/1999.

**Esistono delle difformità (allegato 14) che possono in parte essere sanate per tramite di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione, a titolo di sanzione e diritti comunali, della somma di € 1.500,00. A tale spesa vanno sommati ulteriori € 4.000,00 per l'onorario professionale del tecnico redattore della pratica di sanatoria, il quale dovrà procedere anche all'accurato rilievo dello stato dei luoghi con sistema metrico tradizionale e celerimetrico, oltre ad € 850,00 per oneri catastali ed onorario professionale del tecnico redattore.**

#### **1.11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

Dalla verifica effettuata presso gli uffici comunali (Comando di Polizia Locale ed Ufficio Anagrafe) non risulta in essere alcun contratto di comodato, locazione o comunicazione di cessione di fabbricato opponibili alla procedura.



La ricerca di contratti di locazione o comodato effettuata dall'Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

Gli immobili pignorati sono attualmente utilizzati dall'*esecutato #1*.

### 1.12. DIVISIBILITÀ

Trattasi di capannone artigianale con annesso scoperto che per conformazione, dotazioni tecnologiche e previsioni urbanistiche non risulta ulteriormente divisibile in lotti e pertanto non può essere proposta una vendita frazionata del compendio pignorato.

### 1.13. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda.

#### Coefficienti di rapporto mercantile adottati

Capannone, uffici, depuratore (con esclusione della pesa): 100%

Scoperto pertinenziale (mappale 73 sub. 9): 10%

#### Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Capannone (blocco 1): mq 657 x 1,00 = .....mq 657

Capannone (blocco 2): mq 1.186 x 1,00 = .....mq 1.186

Capannone (blocco 3): mq 2.400 x 1,00 = .....mq 2.400

Servizi (blocco 4): mq 290 x 1,00 = .....mq 290

Uffici (blocco 5): mq 640 x 1,00 = .....mq 640

Capannone (blocco 6): mq 607 x 1,00 = .....mq 607

Servizi, magazzini e depuratore (blocco 7): mq 579 x 1,00 = .....mq 579

Scoperto pertinenziale: mq 9.600 x 0,10 = .....mq 960

**Totale: mq 7.319**

#### Determinazione del prezzo di mercato degli immobili

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti riscontrare i seguenti prezzi di mercato:

Fonte	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)
OMI (valore minimo)	Codice di zona E1 – Suburbana		280,00
OMI (valore max)	Capannoni tipici in ottimo stato		320,00
	160.000,00	300,00	533,00
	455.000,00	1.056,00	431,00

Il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati non residenziali viene ricavato effettuando la media tra i due valori riportati dall'Agenzia delle Entrate (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate). Risulterà quindi un valore normale OMI di:

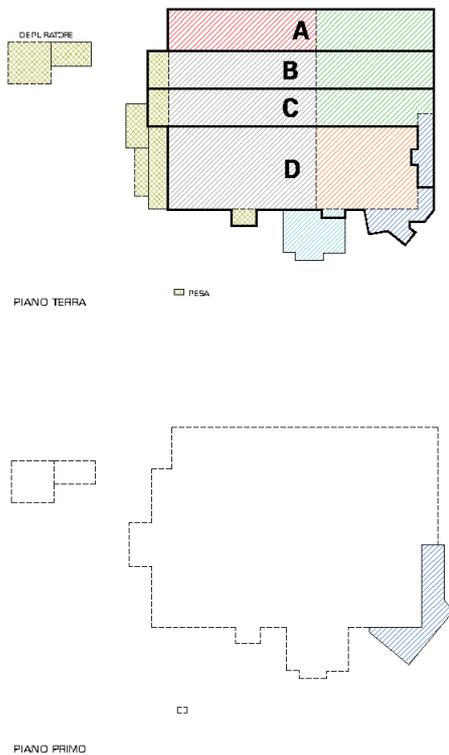
$$V_n = (280,00 + 320,00) : 2 = \text{€/mq } 300,00$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:



(€/mq 300,00 (OMI) + 533,00 + 431,00) : 3 = €/mq 421,33, arrotondati ad €/mq 420,00.

tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:



LEGENDA	
<b>A</b>	Concessioni edilizie n°2/11-92 e 1/29-94 Agibilità del 17/06/1999
<b>B</b>	Concessioni edilizie n°2/11-92 e 1/29-94 Agibilità del 06/10/1996
<b>C</b>	Concessioni edilizie n°2/11-92 e 1/29-94 Agibilità del 17/06/1999
<b>D</b>	Concessioni edilizie n°2/11-92 e 1/29-94 Agibilità del 17/06/1999
	<b>Blocco 1</b> Licenza edilizia del 29/11/1960 Agibilità del 12/08/1962
	<b>Blocco 2</b> Licenza edilizia n°82/63 del 19/08/1963 Agibilità non presente
	<b>Blocco 3</b> Licenza edilizia n°119/67 del 26/01/1968 Agibilità del 01/04/1972
	<b>Blocco 4</b> Licenza edilizia n°27/71 del 13/12/1972 Agibilità del 03/01/1973
	<b>Blocco 5</b> Licenza edilizia n°93/73 del 18/06/1973 Variante n°151 del 19/09/1973 Agibilità del 06/05/1975
	<b>Blocco 6</b> Concessione edilizia n°1/8.77 del 12/01/1978 Agibilità non presente
	<b>Blocco 7</b> Porzioni di fabbricato ed impianti tecnologici edificati tra il 1968 e giugno 1978 e di cui non sono noti gli atti autorizzativi

Blocco	1	2	3	4	5	6	7
<b>Riferimenti temporali</b>							
Anno di costruzione	1962	1963	1972	1973	1975	1978	1978
Redazione stima	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
<b>Vetustà (art. 20)</b>							
Fino al 5° anno	1962 1967	1963 1968	1972 1977	1973 1978	1975 1980	1978 1983	1978 1983
0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1968 1983	1969 1984	1978 1993	1979 1994	1981 1996	1984 1999	1984 1999
1% annuo	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	1984 2014	1985 2015	1994 2016	1995 2016	1997 2016	2000 2016	2000 2016
0,5% annuo	15,0%	15,0%	11,0%	10,5%	9,5%	8,0%	8,0%
<b>Totale vetustà</b>	<b>30,0%</b>	<b>30,0%</b>	<b>26,0%</b>	<b>25,5%</b>	<b>24,5%</b>	<b>23,0%</b>	<b>23,0%</b>
<b>Stato manutentivo (art. 21)</b>							
Mediocre	Mediocre	Mediocre	Mediocre	Mediocre	Mediocre	Mediocre	Mediocre
<b>Coefficiente</b>	<b>0,80</b>						



Blocco	1	2	3	4	5	6	7
Prezzo di mercato corretto (€)	235,00	235,00	249,00	250,00	254,00	259,00	259,00
Superficie lorda (mq)	657	1.186	2.400	290	640	607	579

#### Valore di mercato attuale degli immobili

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è di:

blocco 1: mq 657 x €/mq 235,00 = .....	€ 154.395,00
blocco 2: mq 1.186 x €/mq 235,00 = .....	€ 278.710,00
blocco 3: mq 2.400 x €/mq 249,00 = .....	€ 597.600,00
blocco 4: mq 290 x €/mq 250,00 = .....	€ 72.500,00
blocco 5: mq 640 x €/mq 254,00 = .....	€ 162.560,00
blocco 6: mq 607 x €/mq 259,00 = .....	€ 157.213,00
blocco 7: mq 579 x €/mq 259,00 = .....	€ 149.961,00
scoperto pertinenziale: mq 960 x €/mq 420 x 0,60 (stato scadente) = ...	€ 241.920,00
<b>Totale: € 1.814.599,00</b>	

Nota bene: i costi di bonifica dell'area sono da considerarsi compresi nella svalutazione applicata allo scoperto pertinenziale.

#### Valore di mercato della pesa

Da un'analisi di mercato si è potuto riscontrare un prezzo per pese consimili e di simile vetustà un prezzo di mercato pari ad **€ 6.000,00**.

#### Valore di mercato del complesso pignorato

Il valore di mercato del complesso immobiliare pignorato è il seguente:

€ 1.814.599,00 + € 6.000,00 = € 1.820.599,00

a cui vanno detratti i costi per la riparazione delle infiltrazioni al piano primo, la demolizione con smaltimento dell'edificio abusivo, la sanatoria delle difformità edilizie e la manutenzione straordinaria del locale della pesa:

€ 1.820.599,00 – 3.000,00 – 6.000,00 – 7.500,00 – 1.500,00 – 4.000,00 – 850,00 = € 1.797.749,00, arrotondati ad **€ 1.800.000,00**.

#### Valore di mercato della quota pignorata

€ 1.800.000,00 x 2/3 = **€ 1.200.000,00**

### **1.14. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO**

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dello stato di manutenzione, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della bassa classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato per il bene pignorato sarà quindi di € 1.200.000,00 x 0,80 = **€ 960.000,00**.



## LOTTO 2

### 2.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è costituito da un terreno privo di fabbricati e non urbanizzato, è sito in via Galli di Roncade e risulta accessibile dalla pubblica via per tramite di un accesso pedonale e carraio posto sul mappale 73 sub. 9 (area urbana destinata a piazzali e viabilità, facente parte del lotto 1).

### 2.2. VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto dal notaio D'Urso dott. Antonio di Mogliano Veneto, verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponda alla descrizione catastale del bene pignorato.

### 2.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Catasto dei Fabbricati  
Comune di Roncade  
sezione A, foglio 5°, mappale 73

Sub.	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
10	Terra	F/1 (area urbana)	mq 4.350	-

### 2.4. CONFINI DEL LOTTO

I beni pignorati confinano, in senso orario e partendo da nord: con mappale mappale 73 sub. 9, mappale 722, mappale 720, mappale 498, mappale 72.

### 2.5. SERVITÙ

Dal certificato storico ventennale a firma del notaio D'Urso dott. Antonio di Mogliano Veneto non risultano esservi servitù a carico degli immobili pignorati.

Dall'esame degli atti di provenienza (rep. 7014 del 14/03/1973 del dott. Roberto Blandaleone, registrato a Vittorio Veneto il 15/05/1973 al n°747 e rep. 40475 del 30/12/1972 del dott. Gustavo Franco, registrato a Treviso il 19/01/1973 al n°1218) non risultano costituite servitù a carico degli immobili pignorati.

Essendo che il lato sud del bene confina col canale di bonifica "Bernarda", dovrà essere garantito il passaggio dei mezzi consortili per le manutenzioni allo stesso.

### 2.6. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di proprietà in capo agli esecutati ed al *comproprietario* #1 deriva dalla successione in morte del *dante causa* #1, registrata a Treviso il 01/04/2005 al numero 55, volume 966 e trascritta a Treviso il 16/05/2005 ai numeri 20000/13019 (vedere nota di trascrizione all'**allegato 9**), a cui è seguita accettazione tacita di eredità trascritta a Treviso il 17/11/2015 ai numeri 23642/33534 (**allegato 10**). A seguito di tale successione la proprietà passava all'*esecutato* #1 per 1/3, all'*esecutato* #2 per



1/3 ed al *comproprietario #1* per 1/3.

Si fa notare che il *comproprietario #1* (non *esecutato* e madre degli *esecutati*) è deceduto in data 20/03/2011; i legittimi eredi *esecutato #1* ed *esecutato #2* rinunciavano all'eredità in data 28/04/2011 con certificato del Tribunale di Treviso datato 24/11/2014. Con ricorso depositato il 23/11/2015 la [REDACTED]

[REDACTED] impugnava la rinuncia dei signori *esecutato #1* ed *esecutato #2* con le seguenti conclusioni: "voglia il Tribunale Ill.mo, ogni contraria domanda, eccezione e conclusione reietta: nel merito: autorizzare [REDACTED] ad accettare l'eredità di *comproprietario #1* in nome e luogo dei rinunzianti *esecutato #1* e *esecutato #2*, al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari fino alla concorrenza del proprio credito" (**allegato 11**).

A seguito di tale ricorso, in data 01/07/2016 ai numeri 21689/14898 veniva trascritta a Treviso l'ordinanza ex art. 524 C.C. del giudice Menegazzi dott.ssa Susanna, con cui la [REDACTED] veniva autorizzata ad accettare l'eredità del *comproprietario #1* che è pari alla quota di 1/3 dei beni pignorati (**allegato 12**).

All'attualità, i beni risultano quindi intestati per la quota di 1/3 all'*esecutato #1*, per la quota di 1/3 all'*esecutato #2* e per la rimanente quota di 1/3 alla [REDACTED]

Catastalmente la ditta intestataria dei beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Roncade, sezione A, foglio 5°, mappale 73 sub. 7, 9 e 10 risulta ancora il *dante causa #1* per l'intera proprietà a causa della mancata presentazione delle volture al catasto dei fabbricati.

## 2.7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE / PENDENZE

### TRASCRIZIONI

<b>Data</b>	02/12/2011	<b>Reg. Gen.</b>	40711
<b>Titolo</b>	Verbale di pignoramento immobili	<b>Reg. Part.</b>	26485
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1, Esecutato #2		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/1 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Nota</b>	Il pignoramento è stato azionato per 1/2 di proprietà in capo ad ognuno degli <i>esecutati</i> e così per l'intero, sennonché in data antecedente al pignoramento, gli <i>esecutati</i> hanno rinunciato alla quota di 1/3 in capo al <i>comproprietario #1</i> , a cui è seguita nell'anno 2015 l'impugnazione della rinuncia da parte della [REDACTED] poi autorizzata in base all'ex art. 524 C.C. ad accettare la quota di 1/3 in nome e luogo dei rinunzianti.		

### ISCRIZIONI



<b>Data</b>	17/05/2005	<b>Reg. Gen.</b>	20224
<b>Titolo</b>	Ipoteca volontaria	<b>Reg. Part.</b>	4766
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1, Esecutato #2, Comproprietario #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/1 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Data</b>	26/06/2006	<b>Reg. Gen.</b>	31709
<b>Titolo</b>	Ipoteca volontaria	<b>Reg. Part.</b>	8039
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1, Esecutato #2, Comproprietario #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/1 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Data</b>	04/01/2010	<b>Reg. Gen.</b>	58
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	11
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1, Comproprietario #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	2/3 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Data</b>	04/05/2010	<b>Reg. Gen.</b>	15443
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	3477
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1, Comproprietario #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	2/3 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Data</b>	04/05/2010	<b>Reg. Gen.</b>	15444
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	3478
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #1		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/3 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>Data</b>	29/07/2010	<b>Reg. Gen.</b>	28050
<b>Titolo</b>	Ipoteca giudiziale	<b>Reg. Part.</b>	6267
<b>A favore</b>	[REDACTED]		
<b>Contro</b>	Esecutato #2		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	1/3 sui sub. 7, 9, 10 del mappale 73 della sez. A, foglio 5° del Comune di Roncade		
<b>2.8. ELENCO CREDITORI INTERVENUTI</b>			
<b>Data</b>	20/01/2012	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 915.630,31



<b>Data</b>	21/02/2012	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 81.874,80
<b>Data</b>	22/06/2012	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 240.933,20
<b>Data</b>	30/01/2013	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 85.012,08
<b>Data</b>	02/01/2015	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 51.212,81
<b>Data</b>	19/02/2015	<b>Legale/i</b>	[REDACTED]
<b>Creditore</b>	[REDACTED]	<b>Credito</b>	€ 175.279,69

## 2.9. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di terreno avente una superficie catastale di mq 4.350, attualmente incolto, non recintato e con presenza di una siepe d'alto fusto sul lato est; le proprietà confinanti ad est ed ovest sono condotte a seminativo.

## 2.10. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ

Il terreno in questione ricade, secondo la destinazione del vigente Piano degli Interventi in zona agricola non integra, nonché interno al margine urbano "B" di cui alla tavola "6 – Consolidamento dei margini urbani".

La porzione dello stesso verso lo scolo consortile è inoltre sottoposta a vincolo idrografico.

Secondo le previsioni della "Carta della trasformabilità" del vigente Piano di Assetto del Territorio comunale, l'area risulta interna alle linee preferenziali di sviluppo insediativo a prevalente destinazione residenziale; ciò implica una potenziale capacità edificatoria, la quale dovrebbe conciliarsi con l'aspetto di valorizzazione ambientale.

## 2.11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dalla verifica effettuata presso gli uffici comunali (Comando di Polizia Locale ed Ufficio Anagrafe) non risulta in essere alcun contratto di comodato, locazione o comunicazione di cessione di fabbricato opponibili alla procedura.

La ricerca di contratti di locazione o comodato effettuata dall'Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

Il bene pignorato risulta incolto ed inutilizzato.

## 2.12. DIVISIBILITÀ

Trattasi di terreno che per conformazione e previsioni urbanistiche non risulta ulteriormente divisibile in lotti e pertanto non può essere proposta una vendita frazionata dello stesso.

## 2.13. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI



Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda. Il bene potrebbe avere una futura capacità edificatoria, però non può essere considerato area edificabile non avendo l'attuale P.I. sancito tale possibilità. Di fatto il bene non risulta nemmeno sfruttato a scopi agricoli e pertanto il valore di riferimento viene uniformato a quello dell'area urbana censita al mappale 73 sub. 9 che equivale a: €/mq 420,00 x 0,10 x 0,60 = €/mq 25,20, approssimato ad €/mq 25,00.

#### Determinazione del prezzo di mercato dell'immobile

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari non si sono potuti riscontrare valori di beni consimili e di recente contrattazione.

Dalla ricerca presso i maggiori portali immobiliari, risulta che nella frazione di Biancade di Roncade, i terreni edificabili varino da un minimo di €/mq 65,00 ad un massimo di €/mq 95,00.

#### Valore di mercato attuale dell'immobile

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile è di: mq 4.350 x €/mq 25,00 = **€ 108.750,00**

#### Valore di mercato della quota pignorata

€ 108.750,00 x 2/3 = **€ 72.500,00**

### **2.14. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO**

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dello stato di conservazione, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato per il bene pignorato sarà quindi di € 72.500,00 x 0,80 = **€ 58.000,00.**

### **ELENCO ALLEGATI**

- All. 1: elenco esecutati, comproprietari e danti causa;
- All. 2: comunicazione Distretto di Polizia Locale VE2 – TV1;
- All. 3: comunicazione ufficio Anagrafe e certificato di residenza e stato famiglia;
- All. 4: Concessione edilizia n°2/11-92 del 04/04/1992  
Concessione edilizia n°1/29-94 del 05/01/1995  
Agibilità n°2/11-92 e 1/29-94 del 06/10/1995  
Agibilità n°2/11-92 e 1/29-94 del 17/06/1999;
- All. 5: elenco delle Licenze edilizie rilasciate negli anni '60 e '70;
- All. 6: comunicazione Ufficio Tributi;
- All. 7: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All. 8: comunicazione Sportello Unico per l'Edilizia;



- All. 9: nota di trascrizione successione;
  - All. 10: nota di trascrizione accettazione di tacita eredità;
  - All. 11: impugnazione rinuncia eredi;
  - All. 12: nota di trascrizione ordinanza ex art. 524 C.C.;
  - All. 13: dettaglio autorizzazioni edilizie;
  - All. 14: elaborato grafico evidenziante le difformità riscontrate in sede di sopralluogo;
  - All. 15: visura catastale;
  - All. 16: estratto di mappa del Catasto Terreni;
  - All. 17: planimetria catastale sub. 7;
  - All. 18: visure registri immobiliari;
  - All. 19: documentazione fotografica;
  - All. 20: lotto 1: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
  - All. 21: lotto 1: scheda di vendita;
  - All. 22: lotto 2: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
  - All. 23: lotto 2: scheda di vendita;
  - All. 24: comunicazione Agenzia delle Entrate.
- Casale sul Sile, 13/09/2016

*Il Tecnico Estimatore*  
*Cester geometra Loris*

