

LOTTO 4

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 269/2015

Giudice Esecutore: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

promossa da

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

Gruppo Bancario INTESA SANPAOLO con sede a Padova c.so Garibaldi 22/26

contro

ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2

alla procedura n. 269/2015 è stata riunita la procedura n. 399/2015 promossa da

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

Gruppo Bancario INTESA SANPAOLO con sede a Padova c.so Garibaldi 22/26

contro

ESECUTATO 3 - ESECUTATO 4

alla procedura n. 269/2015 è stata riunita la procedura n. 556/2015 promossa da

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV) via Roma n. 21/a

contro

ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2 - ESECUTATO 3 - ESECUTATO 4

che hanno per oggetto i medesimi beni immobili

Esperto stimatore nominato

ing. Maria Possamai – via S. Andrea 9 – 31100 Treviso

27/47



Sommario LOTTO 4

1. INCARICO	29
2. VERIFICHE DOCUMENTALI	31
2.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	31
2.1.1 – TRASCRIZIONI A FAVORE	31
2.1.2 – TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE	32
2.1.3 – ISCRIZIONI IPOTECARIE	32
2.2 – VERIFICHE CATASTALI	35
2.3 – VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO	35
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	36
3.1 – SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI	36
3.2 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	36
3.2.1 – IL CONTESTO	36
3.2.2 – ACCESSIBILITA'	36
3.2.3 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	37
3.2.4 – CONFINI CATASTALI	397
4. CONFORMITA' DEI DATI	39
5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	40
6. DESTINAZIONE URBANISTICA	40
7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA' ART. 17 L. 47/85)	41
8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 173 BIS PUNTO 7)	41
9. FORMAZIONE LOTTI	41
10. STATO DI OCCUPAZIONE	42
11. VINCOLI O SERVITU'	42
12. STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	43



INCARICO

1 - INCARICO

La sottoscritta **ing. Maria Possamai** con studio a Treviso via S. Andrea 9, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al N. A868, con **provvedimento in data 26/08/2019 del G.E. Dott.ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso** veniva nominata quale esperto stimatore nell'esecuzione n. 269/2015 il cui verbale di giuramento e tutti i quesiti relativi all'incarico in oggetto, vengono allegati alla presente relazione per ciascun lotto.

Nel corso dell'espletamento dell'incarico il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra disponeva la riunione della Es. n. 399/2015 e della Es. n. 556/2015 alla Es. n. 269/2015.

La sottoscritta presentava richiesta di proroga in data 08/01/2020 e il G.E. rinviava l'udienza del 04/03/2020 all'udienza del 06/05/2020.

A seguito dei Decreti Legge n. 9/2020 e n. 11/2020 e al provvedimento disposto dal Presidente del Tribunale di Treviso prot. 10/03/2020.0000640.U, la sottoscritta presentava richiesta di proroga in data 10/03/2020 e il G.E. rinviava l'udienza del 06/05/2020 all'udienza del 16/09/2020.

Con provvedimento del 23/05/2020 il G.E. sospendeva l'esecuzione e fissava nuova udienza per il giorno 09/12/2020.

In data 03/06/2020 la sottoscritta presentava al G.E. richiesta di poter effettuare un sopralluogo limitato ai soli immobili non costituenti abitazione principale degli esecutati e con provvedimento in data 16/06/2020 il G.E. autorizzava la ripresa delle operazioni peritali limitatamente a tali beni pignorati.

In data 30/10/2020 la sottoscritta presentava al G.E. richiesta di proroga e il G.E. rinviava l'udienza del 09/12/2020 all'udienza del 03/03/2021.

A seguito del Decreto Legge n. 183/2020 che ha prorogato la sospensione di cui all'art. 54 ter del Decreto Legge n. 18/2020 fino al 30/06/2021, la sottoscritta presentava richiesta di proroga in data 22/01/2021 e il G.E. rinviava l'udienza del 03/03/2021 all'udienza del 09/09/2021.

L'Esecuzione Immobiliare n. 269/2015 è stata promossa da CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA Gruppo bancario INTESA SANPAOLO contro **ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2.**

29/47



L'Esecuzione Immobiliare n. 399/2015 è stata promossa da CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA Gruppo bancario INTESA SANPAOLO contro **ESECUTATO 3 e ESECUTATO 4.**

L'Esecuzione Immobiliare n. 556/2015 è stata promossa da BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3 e ESECUTATO 4.**

Dall'esame degli atti di pignoramento relativi alle tre diverse esecuzioni immobiliari sopra riportate si è rilevato che i tre atti di pignoramento, **relativamente al LOTTO 4,** hanno per oggetto i medesimi immobili, **fatta eccezione per l'atto di pignoramento di cui all'Esecuzione immobiliare RGE n. 556/2015 che, oltre agli immobili pignorati nelle Esecuzioni nn. 269/2015 e 399/2015, estende il pignoramento anche all'immobile in Comune di Monastier di Treviso censito al Catasto Terreni al fg. 3 mapp. n. 366 che ha corrispondenza al Catasto Fabbricati alla Sez. A, foglio 3 mapp. n. 366 sub 1 e sub 2 che fanno parte del presente LOTTO 4.**

Nella presente Relazione sarà quindi indicato il valore degli immobili di spettanza delle Esecuzioni in rapporto al valore del lotto.

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 10/10/2019 con l'esame della documentazione e il successivo inoltro delle richieste di accesso atti per le verifiche presso i competenti uffici nel Comune di Monastier di Treviso.

Successivamente, in data 17/02/2020, in accordo con il custode è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili, in data 05/03/2020 un secondo sopralluogo e in data 01/07/2020 sono state completata con un ulteriore sopralluogo la ricognizione dei beni esegutati in particolare del **LOTTO 4.**

La sottoscritta ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- **Agenzia del Territorio di Treviso**, per le visure catastali, estratti mappa e planimetrie catastali (accesso telematico);
- **Ufficio Tecnico del Comune di MONASTIER DI TREVISO:** in data 29/11/2019 veniva inoltrata al Comune di Monastier di Treviso domanda di accesso atti per le pratiche edilizie; in data 28/11/2019 veniva richiesto il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA che veniva rilasciato in data 08/01/2020 con validità un anno dalla data del rilascio (accessi telematici).
- **Ufficio provinciale di Treviso – Agenzia delle Entrate** per la verifica di contratti d'affitto (accesso telematico).

30/47



- **Ufficio provinciale di Treviso - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare** per la verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (accesso telematico)

2. VERIFICHE DOCUMENTALI

2.1- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla documentazione in atti, messa a disposizione dalla cancelleria si rileva la presenza della “Certificazione Notarile” redatta dal notaio Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena (ME) per le procedure **n. 269/2015** e **n. 399/15** rispettivamente in data 17/07/2015 e 14/09/2015 e della “Certificazione Notarile” redatta in data 09/03/2016 dal notaio Michele Pellegrino Lise di Mestre-Venezia per la procedura n. 556/2015.

Dall’esame degli atti di pignoramento relativi alle tre diverse esecuzioni immobiliari sopra riportate si è rilevato che, relativamente al Lotto 4, i tre atti di pignoramento hanno per oggetto i medesimi immobili, fatta eccezione per l’atto di pignoramento di cui all’Esecuzione immobiliare RGE n. 556/2015 che, oltre agli immobili pignorati nelle Esecuzioni nn. 269/2015 e 399/2015, estende il pignoramento anche al terreno in Comune di Monastier di Treviso censito al foglio n. 3 mapp. n. 366 e al sovraeretto fabbricato censito alla Sez. A foglio 3 mapp. n. 366 sub 1-2.

La sottoscritta ha provveduto ad una ispezione ipotecaria di aggiornamento sino alla data del 09/08/2021 che si allega (*sub. 2*) dalla quale risulta che oltre a quanto riportato nei certificati notarili predisposti è stata trascritta in data 12/04/2019 la tacita accettazione dell’eredità.

2.1.1- TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione in data 22 novembre 2013 ai n.ri 23252/33747 della successione in morte di Peruzzo Giovanni, deceduto in data 07 luglio 2011, presentata e registrata all’Ufficio del Registro di Treviso in data 22 maggio 2012 al n. 1339 Vol. 9990 **con la quale l’ESECUTATO 1 diveniva proprietario per la quota di 3/9 e gli ESECUTATI 2, 3, 4 divenivano proprietari per la quota di 2/9 ciascuno** dei terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al foglio 3 mappali n. 48, 111 e del fabbricato in Comune di Monastier di Treviso censito alla Sez. A, foglio 3 mapp. n. 366 sub 1-2;

31/47



- Trascrizione in data 17 luglio 2019 rubricata ai nn 28029 Reg. Gen. e 19815 Reg. Part. relativa **all'accettazione tacita di eredità** da parte degli **ESECUTATI 1, 2, 3, 4.**

2.1.2- TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- Trascrizione in data 25 maggio 2015 ai n.ri 10243/14079 a favore della **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO con sede in Padova (cod. fisc. 02089931204)** derivante dal verbale di pignoramento immobiliare repertorio n. 4.956 del 15/05/2015 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Treviso contro ESECUTATO 1 per la quota di 3/9, ESECUTATO 2 per la quota di 2/9 che colpisce i beni del **LOTTO 4** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali n. 48, 111 oltre ad altri;
- Trascrizione in data 17 luglio 2015 ai n.ri 14349/20056 a favore della **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO con sede in Padova (cod. fisc. 02089931204)** derivante dal verbale di pignoramento immobiliare repertorio n. 5.907 del 22/06/2015 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Treviso contro ESECUTATO 3 per la quota di 2/9, ESECUTATO 4 per la quota di 2/9 che colpisce i beni del **LOTTO 4** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali n. 48, 111 oltre ad altri;
- Trascrizione in data 29 settembre 2015 ai n.ri 19386/27408 a favore della **BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monastier di Treviso (cod. fisc. 03588770267)** derivante dal verbale di pignoramento immobiliare repertorio n. 8.845 del 05/09/2015 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Treviso contro ESECUTATO 1 per la quota di 3/9, ESECUTATO 2 per la quota di 2/9, ESECUTATO 3 per la quota di 2/9 e ESECUTATO 4 per la quota di 2/9 che colpisce i beni del **LOTTO 4** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali n. 48, 111, 366 e al Catasto fabbricati alla Sez. A, foglio 3 mapp. n. 366 sub 1-2 oltre al altri.

Note: *Si precisa che il terreno censito al foglio 3, mapp. 366 corrisponde al terreno sul quale sorge il fabbricato censito alla Sez. A, foglio 3, mapp. n. 366 sub 1-2.*

2.1.3- ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione in data 03 novembre 2008 ai n.ri 9293/42092 relativa **all'IPOTECA VOLONTARIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SpA** in dipendenza di contratto di mutuo fondiario per la somma di € 2.400.000,00 in data 21 ottobre 2008 rep. n. 42.092 del notaio G. Pecorelli che colpisce i beni del **LOTTO 4** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al
32/47



foglio 3 mapp. nn. 48, 111 oltre al altri, contro il dante causa degli esecutati 1, 2, 3, 4, oltre ad altri, e contro ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3, ciascuno per la quota di 63/168 di nuda proprietà, relativamente ad altri immobili appartenenti ad altro Lotto della presente esecuzione; debitore non datore di ipoteca: Società Agricola Peruzzo Giovanni & C. Società semplice con sede in Monastier di Treviso.

- Iscrizione in data 04 agosto 2010 ai n.ri 6556/29114 relativa **all'IPOTECA VOLONTARIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SpA** in dipendenza di contratto di finanziamento per la somma di € 600.000,00 in data 23 luglio 2010 rep. n. 87.818 del notaio G. Pecorelli che colpisce i beni del **LOTTO 4** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mapp. nn. 48, 111, oltre al altri, contro il dante causa degli esecutati 1, 2, 3, 4, oltre ad altri, e contro ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3 ciascuno per la quota di 42/168 di piena proprietà e per la quota di 21/168 di nuda proprietà relativamente ad altri immobili appartenenti ad altro Lotto della presente esecuzione; debitore non datore di ipoteca: Società Agricola Peruzzo Giovanni & C. Società semplice con sede in Monastier di Treviso.

- Iscrizione in data 14 febbraio 2011 ai n.ri 1059/5173 relativa **all'IPOTECA VOLONTARIA a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SpA** in dipendenza di contratto di mutuo fondiario per la somma di € 1.000.000,00 in data 27 gennaio 2011 rep. n. 88.974 del notaio G. Pecorelli che colpisce i beni del **LOTTO 4** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mapp. nn. 48, 111, oltre al altri, contro il dante causa degli esecutati 1, 2, 3, 4, oltre ad altri, e contro ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3 ciascuno per la quota di 42/168 di piena proprietà e per la quota di 21/168 di nuda proprietà relativamente ad altri immobili appartenenti ad altro Lotto della presente esecuzione; debitore non datore di ipoteca: Società Agricola Peruzzo Giovanni & C. Società semplice con sede in Monastier di Treviso.

- Iscrizione in data 09 luglio 2014 ai n.ri 2746/18253 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monastier di Treviso (cod. fisc. 03588770267) dell'importo di € 319.000,00** in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 27 giugno 2014 rep. n. 3469/2014 che colpisce i beni **LOTTO 4** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali n. 48, 111, 366 e al Catasto Fabbricati alla Sez. A, Fg. 3 mapp. n. 366 sub 1, sub 2, oltre ad altri, contro ESECUTATO 2 per la quota di 2/9, ESECUTATO 3 per la quota di 2/9;

33/47



- Iscrizione in data 15 luglio 2014 ai n.ri 2826/18707 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monastier di Treviso (cod. fisc. 03588770267) dell'importo di € 319.000,00** in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 27 giugno 2014 rep. n. 3469/2014 che colpisce che colpisce i beni **LOTTO 4** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali n. 48, 111, 366 e al Catasto Fabbricati alla Sez. A, Fg. 3 mapp. n. 366 sub 1, sub 2, oltre ad altri, contro ESECUTATO 1 per la quota di 3/9, ESECUTATO 2 per la quota di 2/9;

- Iscrizione in data 13 marzo 2015 ai n.ri 981/6595 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] dell'importo di € 70.000,00** in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 26 febbraio 2015 rep. n. 774/2015 che colpisce i beni **LOTTO 4** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali n. 48, 111, 366 e al Catasto Fabbricati alla Sez. A, Fg. 3 mapp. n. 366 sub 1, sub 2, oltre ad altri, contro ESECUTATO 2 per la quota di 2/9, ESECUTATO 3 per la quota di 2/9;

- Iscrizione in data 24 marzo 2015 ai n.ri 1163/7723 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] dell'importo di € 70.000,00** in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 26 febbraio 2015 rep. n. 774/2015 che colpisce i beni **LOTTO 4** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali n. 48, 111 e al Catasto Fabbricati alla Sez. A, Fg. 3 mapp. n. 366 sub 1, sub 2, oltre ad altri, oltre ad altri, contro ESECUTATO 2 per la quota di 2/9, ESECUTATO 3 per la quota di 2/9
L'iscrizione ipotecaria è iscritta in rettifica di quella iscritta a Treviso in data 13 marzo 2015 ai nn. 981/6595 per errata indicazione del cognome dell'Esecutato 2

- Iscrizione in data 28 aprile 2015 ai n.ri 1744/11280 relativa **all'IPOTECA GIUDIZIALE a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE – VOLKSBANK Soc. Coop. dell'importo di € 150.000,00** in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 23 aprile 2015 rep. n. 2777/2015 che colpisce i beni **LOTTO 4** in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni al foglio 3 mappali nn. 48, 111, 366 e al Catasto Fabbricati alla Sez. A, Fg. 3 mapp. n. 366 sub 1, sub 2, oltre ad altri, contro ESECUTATO 1 per la quota di 3/9 e contro ESECUTATO 4 per la quota di 2/9.

34/47



2.2- VERIFICHE CATASTALI

Si allegano la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio (*sub. 3*)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI LOTTO 4

Si tratta di una abitazione unifamiliare in stato di abbandono che si sviluppa in parte su due piani fuori terra ed in parte su un piano fuori terra con area scoperta pertinenziale e di un appezzamento di terreno agricolo suddiviso in n. 2 particelle contigue tra loro, a destinazione seminativo, ubicati in Comune di Monastier di Treviso, via Barbarana così catastalmente individuati:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

Sezione A, foglio 3:

- **particella 366 sub 1, 2**, via Barbarana n. 29 – piano T - Cat. A/4, cl. 3 - vani 3,5, superficie catastale mq. 48, Rendita Catastale euro 150,03;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

Foglio 3,

particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
Mapp. n. 48 AA	seminativo	cl. 4	Ha. 0.10.00	euro 3,33	euro 2,84
Mapp. n. 48 AB	prato	cl. 3	Ha. 0.01.90	euro 0,19	euro 0,25
Mapp. n. 111	semin. Arbor.	cl. 3	Ha. 0.64.36	euro 31,37	euro 21,61

Le particelle sopraindicate risultano attualmente catastalmente intestate a:

- **ESECUTATO 1 per la proprietà di 3/9**
- **ESECUTATO 2 per la proprietà di 2/9**
- **ESECUTATO 3 per la proprietà di 2/9**
- **ESECUTATO 4 per la proprietà di 2/9**

2.3 - VERIFICHE ATTI D'ACQUISTO

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è riscontrato che gli immobili come

35/47



sopra descritti, con gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, sono così intestati:

ESECUTATO 1: proprietà per 3/9;

ESECUTATO 2: proprietà per 2/9;

ESECUTATO 3: proprietà per 2/9;

ESECUTATO 4: proprietà per 2/9;

a seguito della successione devoluta per legge in morte di [REDACTED] con denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Treviso al n. 1339 vol 9990 in data 22/05/2012 e trascritta il 22/11/2013 ai nn. 23252/33747 (sub 4) Trascrizione in data 17 luglio 2019 rubricata ai nn 28029 Reg. Gen. e 19815 Reg. Part. relativa **all'accettazione tacita di eredità** da parte degli **ESECUTATI 1, 2, 3, 4.**

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

3.1 - SOPRALLUOGO E VISITA AGLI MMOBILI

La sottoscritta, previo accordo con il geom. Marcelo Zaghetto in rappresentanza dell'IVG di Treviso, nominato custode del bene pignorato in sostituzione degli esecutati, si è recata il giorno 1 luglio 2020 alle ore 9,30 presso gli immobili per effettuare il sopralluogo. Si allega il Verbale di sopralluogo. (sub 5)

3.2 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

3.2.1 – IL CONTESTO

Gli immobili di cui trattasi sono siti in Comune di Monastier di Treviso, nella frazione di San Pietro Novello dal cui centro distano circa 700 metri. Il contesto è prevalentemente agricolo, con presenza di edificazione sparsa.

3.2.2 – ACCESSIBILITA'

L'**accessibilità** ai beni pignorati avviene dalla **viabilità di tipo provinciale, SP 64**, denominata **via Barbarana**.

Allo stato attuale, gli immobili, di cui al **LOTTO 4**, di proprietà degli esecutati, costituiscono un unico fondo agricolo, con accesso carraio esercitato da via Barbarana. L'attuale accesso agli immobili individuati quali costituenti il LOTTO 4 avviene direttamente dalla SP 64 via Barbarana dalla quale si può accedere

36/47



separatamente sia al mapp. n. 366, sul quale insiste l'abitazione, e sia al terreno agricolo censito ai mapp. nn. 111, 48.

Il compendio pignorato risulta ben collegato con la viabilità di ordine superiore, infatti dista circa km 5 dalla strada regionale SR 53 e circa km 5 dal casello di Meolo Roncade sull'autostrada A4.

3.2.3 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni che compongono il **LOTTO 4** sono costituiti da una abitazione unifamiliare attualmente non accessibile ed in stato di abbandono e da un appezzamento di terreno agricolo ad essa direttamente collegato suddiviso in n. 2 particelle contigue tra loro.

Si procede descrivendo separatamente l'abitazione con l'area scoperta di pertinenza e l'appezzamento di terreno agricolo coltivato a seminativo

Abitazione e area scoperta di pertinenza

Non è stato possibile procedere ad alcun rilievo metrico perché risulta impossibile accedere al fabbricato in quanto circondato da vegetazione arbustiva spontanea e alberature spontanee che ne precludono l'accesso per cui la presente relazione viene redatta in base al rilievo a vista effettuato dall'esterno in sito e alla documentazione fornita dal Comune di Monastier di Treviso.

Non si è potuto accedere al mapp. 366 direttamente dalla SP 64 in quanto tale accesso è ostruito da vegetazione arbustiva spontanea ma solo attraverso l'accesso carraio che si apre sul mapp. n. 111.

Il fabbricato è costituito da un corpo principale che si sviluppa su due piani fuori terra al quale è stato successivamente addossato nel lato Ovest un ampliamento sviluppantesi su un unico piano fuori terra. Nell'area prossima all'edificio, interna ad una recinzione volta a delimitare la parte edificata dalla restante superficie di pertinenza, sono state realizzate delle costruzioni di ridotte dimensioni adibite a locali di deposito che in sede di sopralluogo si sono rilevate essere parzialmente crollate e avviluppate dalla vegetazione arbustiva.

Il fabbricato principale è stato realizzato con struttura portante costituita da muratura in mattoni pieni con solaio interpiano; la copertura è del tipo a due falde con linea di colmo disposta in direzione Est-Ovest e manto di copertura in tegole

37/47



tipo coppo. I serramenti esterni sono in legno; nulla si può dire circa le finiture interne.

L'ampliamento realizzato in aderenza ad Ovest del fabbricato principale, che si sviluppa su un unico piano fuori terra, è anch'esso costruito in muratura di mattoni pieni e copertura a due falde.

Secondo quanto riportato negli elaborati agli atti del Comune di Monastier di Treviso, il fabbricato principale comprende una cucina ed una camera al piano terra aventi altezza di cm 270 e un ripostiglio e un disbrigo al piano primo aventi altezza media di cm 230; l'ampliamento ad Ovest, di altezza media di cm 315 è destinato a magazzino. Si nota l'assenza della rappresentazione del servizio igienico nelle planimetrie agli atti.

I locali accessori sono, come detto in precedenza, parzialmente crollati e inaccessibili. La struttura muraria residua è costituita da mattoni pieni e le parti di copertura residue sono rivestite con guaina bituminosa.

Nell'area di pertinenza del fabbricato, costituita dalla rimanente superficie del mapp. n. 366, è stata iniziata la costruzione di un nuovo edificio residenziale autorizzato con Permesso di Costruire n. 2005/156 del 14/06/2007 come ristrutturazione e ampliamento con spostamento al di fuori della fascia di rispetto stradale del fabbricato principale e degli accessori sopradescritti.

Attualmente, di tale nuovo fabbricato, sono rilevabili la platea di fondazione ed i pilastri. Non essendo presente la copertura, tale costruzione non può essere definita edificio per cui non potrà essere rilasciato nuovo atto autorizzativo per completamento bensì dovrà essere eventualmente richiesto nuovo atto autorizzativo conformemente alla normativa vigente al momento della nuova richiesta.

La rimanente area di pertinenza risulta in parte incolta ed in parte coltivata a vigneto ed in essa sono presenti due linee aeree Enel MT, una che la attraversa in direzione Nord-Est – Sud-Ovest in prossimità del confine Nord e una che si sviluppa lungo tutto il confine Est e tale area è anche compresa parzialmente nella fascia di rispetto dell'elettrodotto AT.

Terreno agricolo

L'apezzamento di terreno agricolo è suddiviso in n. 2 particelle contigue tra loro. Nel complesso il fondo agricolo sviluppa una superficie catastale di mq. 7.626.

In questa superficie risultano comprese le tare costituite dalle capezzagne e dalle scoline.

38/47



In sede di sopralluogo si è verificato che tutto il terreno agricolo è interamente coltivato a seminativo.

L'appezzamento non risulta recintato.

Attualmente l'accesso all'appezzamento avviene tramite l'accesso carraio presente sul mapp. 111 che immette sulla SP 64.

I confini risultano ben identificati da fossati e scoline e capezzagne. Morfologicamente il terreno è completamente pianeggiante ed ha forma regolare. Non risultano sistemi di irrigazione. Non sono state eseguite operazioni di rilievo o carotaggi del suolo.

E' presente una linea area MT dell'ENEL lungo il confine Est del mapp. 111 per un tratto che va dal confine Nord del suddetto mappale fino a circa metà del medesimo mappale dove la linea termina fissata ad un palo di cemento per poi proseguire in posa interrata.

Viene allegata alla presente perizia di stima documentazione fotografica (*sub 5*).

3.2.4 – CONFINI CATASTALI

Il compendio immobiliare confina:

- a Nord con il mappale n. 105
- ad Est con la strada provinciale n. 64
- a Sud con i mappali nn. 359, 361
- a Ovest con i mappali nn. 31, 43, 365

4. CONFORMITA' DEI DATI

Si è verificato se esista precisa identità tra i dati descrittivi e identificativi dei beni e quelli riportati nell'atto di pignoramento riscontrando che gli atti di pignoramento trascritti in data 25 maggio 2015 ai n.ri 10243/14079, relativo all'Esecuzione RGE n. 269/2015, e in data 17 luglio 2015 ai n.ri 14349/20056, relativo all'Esecuzione RGE n. 399/2015 non riportano il pignoramento del terreno censito al foglio 3 mapp. 366 e del sovrastante fabbricato censito alla Sez A foglio 3 mapp. n. 366 sub 1-2 mentre i suddetti immobili sono riportati nel pignoramento trascritto in data 29/09/2015 ai n.ri. 19386/27408 relativo all'Esecuzione RGE n. 556/2015.

Si precisa altresì che:

- il terreno censito al foglio n. 3 mapp. n. 366 indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 29 settembre 2015 ai n.ri 19386/27408 è il terreno sul quale insiste il fabbricato censito al Catasto Fabbricati alla Sez. A, foglio 3 mapp. 366 sub 1, 2 correttamente indicato nel suddetto atto di pignoramento.



- l'atto di pignoramento trascritto in data 25 maggio 2015 ai n.ri 10243/14079, relativo all'Esecuzione RGE n. 269/2015 e in data 29 settembre 2015 ai n.ri 19386/27408 relativo all'Esecuzione RGE n. 556/2015 riportano il mapp. 48 con un'unica coltura mentre secondo gli atti catastali il mapp. 48, a seguito di tabella di variazione del 09/03/2007 prot. n. TV0123396 in atti dal 09/03/2007, è suddiviso in 48 AA (seminativo) e 48 AB (prato), rimanendo invariata la superficie totale.

5. CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Per quanto riportato in precedenza non si è potuto procedere al rilievo interno dell'abitazione per cui per la ripartizione interna si fa riferimento alla documentazione fornita dal Comune di Monastier di Treviso.

La planimetria catastale agli atti differisce dalla suddetta documentazione e dallo stato di fatto per la mancata indicazione di una finestra al piano primo del prospetto Sud, in corrispondenza alla porta di ingresso situata al piano terra.

Considerato lo stato del fabbricato e la previsione che un suo intervento di recupero non possa prescindere dalla sua ristrutturazione totale si ritiene di non prevedere costi per la regolarizzazione della planimetria che comunque non porterebbe ad una variazione della rendita catastale.

I locali accessori non sono riportati nella planimetria catastale e visto il loro attuale stato sono da considerarsi edifici collabenti, non produttivi di reddito e per i quali è facoltativo l'accatastamento.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni pignorati, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Monastier di Treviso, ricadono:

- nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale: "Aree a moderata pericolosità idraulica e idrogeologica (P1) in riferimento al PTCP della Provincia di Treviso", "Ambiti con conformazione territoriale dell'agro-centuriato Altinate" in prossimità di "Viabilità principale", presenza di elementi generatori di vincolo – fascia di rispetto di "Elettrodotto" – normata dall'art. 29 Delle N.T. del PAT;
- nella Carta delle Fragilità: in "Area idonea a condizione" art. 35 N.T. del PAT;
- nella Carta delle Trasformabilità: "ATO A.2, Ambito di San Pietro Novello – Ambito con prevalenza dei caratteri di sistema ambientale – paesaggistico –

40/47



- agricolo”, normato dall’art. 10 delle N.T. del PAT, in prossimità di “Mobilità lenta – percorsi ciclo-pedonali ed escursionistici”
- per il PI all’interno della “Z.T.O. E: territorio agricolo” normato dall’art. 55 delle N.T.O. e parte in “Fascia di rispetto viabilità” normato dall’art. 19 delle N.T.O. e in parte in fascia di rispetto dell’Elettrodotto.

Per il compendio immobiliare pignorato è stato rilasciato dal Comune di Monastier di Treviso il **Certificato di Destinazione Urbanistica** prot. N. 140 del 08 gennaio 2020 (validità un anno) che si allega (sub. 7). Si rimanda al C.D.U. per la classifica puntuale dei singoli mappali e per la regolamentazione dell’edificabilità. L’attuale utilizzazione è coerente con la destinazione urbanistica.

7. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL’ART. 46 DEL D.P.R. 380/2001 (GIA’ ART. 17 L. 47/85)

Nel corso dell’accesso agli atti del Comune di Monastier di Treviso non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla costruzione del fabbricato oggetto di perizia. L’Ufficio Tecnico del Comune di Monastier di Treviso ha fornito copia del permesso di costruire n. 2005/156 del 14/06/2007 per la ristrutturazione del fabbricato oggetto di perizia che ne prevedeva la sua demolizione e la costruzione di un nuovo edificio su altro sedime. Ne consegue che il fabbricato oggetto di perizia, mancando titoli edilizi autorizzativi, è da ritenersi realizzato in periodo antecedente il 1 settembre 1967.

8. ACCERTAMENTO AI SENSI DELL’ART. 173 BIS PUNTO 7)

Nel corso del sopralluogo, per quanto è stato possibile esaminare considerata l’inaccessibilità del fabbricato si è riscontrato che il fabbricato oggetto di perizia corrisponde a quanto riportato nello stato di fatto allegato al Permesso di Costruire n. 2005/156 del 14/06/2007 e che sono stati iniziati i lavori di costruzione del nuovo fabbricato. Si è altresì riscontrato che i fabbricati accessori rappresentati nel suddetto stato di fatto sono parzialmente crollati.

9. FORMAZIONE LOTTI

Il **LOTTO 4** risulta formato da una abitazione insistente sul mapp. n. 366 contigua ad un fondo agricolo suddiviso in n. 2 particelle.

41/47



10. STATO DI OCCUPAZIONE

Nel sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U. il giorno 01 luglio 2020 alla presenza dell'incaricato dall'IVG sig. Marcelo Zaghetto, è stato riscontrato che l'abitazione **risultava libera** e inaccessibile.

L'Agenzia delle Entrate di Treviso ha trasmesso i seguenti contratti d'affitto di fondo rustico:

- Contratto di Affitto di Fondo Rustico stipulato il 01/03/2018 registrato il 21/03/2018 al n. 2834 serie 3T con il quale gli ESECUTATI 1, 2, 3, 4 concedevano in affitto alla [REDACTED], i terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni **Fg. 3 particelle 48, 111** di proprietà per la quota di 3/9 dell'ESECUTATO 1 per la quota di 2/9 ciascuno degli Esecutato 2, 3, 4, oltre ad altri, con decorrenza dal 01/03/2018, *data successiva al pignoramento*, e con scadenza il 31/12/2026 con indicazione di un canone annuo per l'intero fondo rustico pari a euro 18.000,00 per complessivi euro 162.000,00 per l'intera durata del contratto. (sub 6)
- Contratto di Subaffitto di Fondo Rustico stipulato il 15/11/2019 registrato il 20/11/2019 al n. 10126 serie 3T con il quale [REDACTED] concedeva in subaffitto alla [REDACTED] i terreni in Comune di Monastier di Treviso censiti al Catasto Terreni Fg. 3 particelle 48, 111 di proprietà per la quota di 3/9 dell'ESECUTATO 1 per la quota di 2/9 ciascuno degli Esecutato 2, 3, 4 oltre ad altri, con indicata una durata di 7 anni a decorrere dal 11/11/2019, data successiva al pignoramento, e con scadenza il 10/11/2026 con indicazione di un canone annuo per l'intero fondo rustico pari a euro 11.900,00 (sub 6)

11. VINCOLI O SERVITU'

A carico degli immobili oggetto di perizia sono stati trascritti i seguenti vincoli e servitù:

- Trascrizione in data 30 gennaio 1957 ai n.ri 1371/1448 dell'atto rep. n. 7.811 in data 31/12/1956 del notaio L. Biadene con il quale veniva costituita una servitù di passaggio per carri e pedoni attraverso lo stradone campestre situato a cavaliere della linea di confine tra i mappali 48, 111 e 359, 361.
- Trascrizione in data 8 giugno 2007 ai n.ri 15507/27509 dell'atto rep. n. 2.888 in data 29/05/2007 del notaio M. Tottolo con il quale veniva costituito il vincolo di

42/47



inedificabilità ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 24/85 gravante il terreno censito al foglio 3 mapp. n. 366.

Gli immobili sono inoltre gravati dai vincoli e dalle servitù conseguenti alla presenza delle linee elettriche come descritte in precedenza.

12. STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Sulla base di quanto sopra esposto:

- esaminato lo stato di fatto del compendio immobiliare, la sua collocazione, la forma, la destinazione;
- vista la tipologia edilizia dell'abitazione, il grado di finitura, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione;
- considerato di non attribuire alcun valore ai lavori realizzati nel fabbricato in corso di costruzione in quanto l'insieme delle opere finora realizzate non ha i requisiti minimi per la definizione di fabbricato per cui è possibile che per l'eventuale nuova edificazione queste opere debbano essere demolite o ristrutturare, visto anche lo stato di abbandono e l'avvenuta variazione delle Norme Tecniche per le costruzioni;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dai vigenti PAT, PI e delle relative N.T.A., N.T.O.;
- esaminato lo stato di fatto del fondo agricolo, la sua giacitura, le colture e gli accessi;
- tenuto conto delle richieste di mercato specifiche per la zona in cui il comparto si trova, di recenti compravendite eseguite per immobili aventi simili caratteristiche;
- tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare per le abitazioni e per i terreni;

la sottoscritta, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, delle indagini svolte per beni simili, nonché della propria esperienza e conoscenza professionale, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore e avuto informazioni circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili nelle vicinanze e/o in posizioni assimilabili, e considerato come fattore di pregio il comodo accesso agli immobili, individua in €/mq. 400,00 il valore unitario per l'abitazione e €/mq. 8,00 il valore unitario per i terreni.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione del compendio immobiliare oggetto di stima:



Bene 1) – Abitazione - LOTTO 4

Piano terra				
Abitazione	mq.	31,57 x 1	= mq.	31,57
Magazzino	mq.	18,12 x 0,35	= mq.	6,34
Piano primo				
Accessori abitazione	mq.	31,57 x 0,35	= mq.	11,05
Corte esclusiva	mq.	2032 x 0,03	= <u>mq.</u>	<u>60,96</u>
- Superficie totale			mq.	109,92

Valore totale di stima dell'immobile: mq. 109,92 x €/mq. 400,00 = **€ 43.968,00**

Bene 2) – Terreni agricoli - LOTTO 4

- Superficie complessiva dei terreni agricoli del lotto Ha 0.76.26

Tutti i terreni sono riconducibili a colture di tipo seminativo:

mq. 7.626 x €/mq.8,00 = **€ 61.008,00**

Valore totale di stima del compendio immobiliare individuato come LOTTO 4:

€ 43.968,00 + € 61.008,00 = € 104.976,00

il sottoscritto esperto stimatore stima in **€ 104.976,00** il valore di mercato degli immobili oggetto di perizia costituenti il LOTTO 4 e, **considerato che trattasi di immobili soggetto a vendita forzata, il prezzo a base d'asta in € 89.200,00 (euro ottantanovemiladuecento/00).**

Treviso li 26/08/2021

ingegnere MARIA POSSAMAI, esperto stimatore

44/47

