

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 680-2015

a carico di:

esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Saran Marco di valutare i beni immobili di proprietà della ditta esecutata, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Meduna Di Livenza (Tv).

Successivamente ha effettuato le necessarie visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato le visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito dall'archivio notarile di Pordenone (Pn) e dall'archivio notarile di Treviso copia degli atti di provenienza dei beni e verificato il contenuto della relazione notarile ventennale prodotta in atti dal creditore precedente.

Ha inoltre svolto gli accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza (Tv), per le verifiche dei progetti dei fabbricati e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica degli immobili.

Ha poi acquisito dal Comune di Meduna di Livenza, su apposita istanza, il certificato di destinazione urbanistica dei beni.



Ha quindi presentato apposite istanze all’Agenzia delle Entrate di Treviso e agli uffici Avepa della provincia di Treviso al fine di verificare l’esistenza di contratti registrati e riguardanti i beni in questione.

Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo, all'uopo, ampia documentazione fotografica e svolgendo in loco le apposite misurazioni.

Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell’atto di pignoramento immobiliare sono così elencati:

Comune di Meduna Di Livenza (Tv)

NCEU - foglio 5 - mappale 910 sub.2 – natura A/3 – vani 6,5 Via Runco Sud – piano T-1

NCEU - foglio 5 - mappale 910 sub.3 – natura C/6 – mq.23 Via Runco Sud – piano T

NCEU - foglio 5 - mappale 910 sub.4 – natura C/6 – mq.59 Via Runco Sud – piano T

N.C.T. - foglio 5 – mappale 932 – natura T – Ha: 13.11.42

N.C.T. - foglio 5 – mappale 933 – natura T – Ha: 6.56.25

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L’indicazione dei mappali contenuti nell’atto di pignoramento, seppure sommaria, risulta corretta.



ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Maria Carmela Ressa di Padova portante la data del 14 gennaio 2016.

Dall'esame della relazione ventennale emergerebbe che **non risultano riportate** le servitù costituite con atto rep.63794 del 29.09.2014, notaio Maria Luisa Sperandio trascritte a Treviso in data 01.10.2014 ai n.ri 26219/19324 e 26220/19325.

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata

Esecutato n.1 – proprietario per l'intero

Agenzia delle Entrate di Treviso

Catasto Fabbricati

UFFICIO DEL TERRITORIO

- Catasto Fabbricati

Comune di Meduna Di Livenza (codice F088)

Sez. A – foglio 5

mappale 910 sub.2 Via Runco Sud piano T-1 categ. A/3 cl.1 vani 6,5 sup. catastale mq. 134 Rendita € 328,98

mappale 910 sub.3 Via Runco Sud piano T categ. C/6 cl.U mq. 26 sup. catastale mq. 30 Rendita € 68,48

mappale 910 sub.4 Via Runco Sud piano T-1 categ. C/2 cl.1 mq. 559 sup.



catastale mq. 647 Rendita € 952,7168,48

- Catasto terreni

foglio 5

mappale 932 AA seminativo cl.1 Ha: 12.58.42 RD€ 1.169,86 RA€ 649,92

AB bosco Alto cl.U Ha: 0.53.00 RD€ 13,69 RA€ 1,64

mappale 933 AA seminativo cl.1 Ha: 6.02.75 RD€ 560,33 RA 311,29

AB vigneto cl.U Ha: 0.53.50 RD€ 49,73 RA€ 29,01

mappale 910 Ente Urbano di Ha 0.29.23

PROVENIENZA

Gli immobili del foglio 5, mappale 910 - vari subalterni, e mappale 932 (precedentemente censiti con altri numeri di mappale, come risulta dettagliatamente descritto nella relazione notarile ventennale in atti) sono pervenuti all'esecutato:

- giusto atto di compravendita rep. n. 413531 del 17.11.1992 notaio dott. Salice Giuseppe di Pordenone, trascritto a Treviso il 26.11.1992 ai n.ri 30236/22817;
- giusto atto di compravendita rep. n. 55043 del 09.11.1993 notaio dott. Pellizzari Pietro di Valdobbiadene, trascritto a Treviso il 27/11/1993 ai n.ri 29179/21606.

L'immobile del foglio 5, mappale 933 (precedentemente censito con altri numeri di mappale, come risulta ampiamente descritto nella relazione notarile ventennale in atti) è pervenuto all'esecutato:

- giusto atto di compravendita rep. n. 82333/22310 del 02/02/2006 notaio dott. Pellizzari Pietro di Valdobbiadene, trascritto a Treviso il 22/02/2006 ai n.ri 8458/5022;
- giusto atto di compravendita rep. n. 88798/26562 del 27.07.2010 notaio dott. Pellizzari Pietro, trascritto a Treviso il 30.07.2010 ai n.ri 28249/17501;



- giusto atto di permuta rep. n. 88799/26563 del 27.07.2010 notaio dott. Pellizzari Pietro, trascritto a Treviso il 02.08.2010 ai n.ri 28618/17718.

CONFINI

I mappali 910, 932, 933, considerati e venduti in unico lotto, confinano con i mappali n. 20, 351, 21, 27, 32, 46, 189, 907, 931, 849, 853, 219, 214, 213, 586, 775, 314, 311, 862, 860, 521, 325, 421, 431, 349, stesso foglio e Comune, salvo altri e /o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di compendio immobiliare formato da esteso appezzamento di terreno agricolo, da area urbana con fabbricato abitativo ed annessi rustici, compendio che è ubicato in Comune di Meduna di Livenza (Treviso).

L'accesso ai fabbricati e, conseguentemente, anche agli adiacenti terreni agricoli avviene da Via Runco Sud.

Altri due accessi avvengono, per i fondi agricoli, da Via Runco Ovest.

L'abitazione ha indirizzo toponomastico di Via Runco Sud al civico n.30.

Il complesso immobiliare è costituito da fabbricato ad uso abitativo con area pertinenziale, da annessi agricoli e da terreni agricoli.

Nel dettaglio così si descrivono i beni:

1) - fabbricato censito con il mappale n. 910 sub.2:

trattasi di fabbricato ad uso abitativo che si sviluppa su due piani fuori terra e così composto: al piano terra da cucina, sbratta, lavanderia; al piano primo da tre camere da letto, stanza, disimpegno e bagno.

Una scala interna collega gli ambienti posti sui due piani.



L'edificio è di vecchia edificazione, risalente ad epoca antecedente al 1967, per quanto desumibile dalle sue caratteristiche costruttive e per quanto dichiarato nei rogiti di provenienza.

L'edificio, di vecchia edificazione, ha struttura mista in blocchi di cemento e muratura, solai in legno, copertura con manto di copertura tipo tegole; le murature sono prive di sistema di isolamento.

Le finiture dell'alloggio, risalenti perlopiù all'epoca di edificazione, sono mediocri/pessime e si possono così riassumere:

pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti dei locali parte in ceramica, parte in tavole di legno, parte in linoleum, parte in marmette granigliate; scala interna con gradini di legno, rivestimento delle pareti del bagno e cucina in piastrelle di ceramica, serramenti delle finestre in legno con vetro semplice, oscuri in legno, porte interne in legno, portoncino di ingresso in legno e vetrata, battiscopa in legno, marciapiede esterno sul fronte casa in cemento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico ma privo di impianto di riscaldamento; nel bagno è presente un boiler per la produzione dell'acqua calda (a detta degli occupanti del bene da loro personalmente installato).

La superficie lorda dei locali al piano terra corrisponde a mq.41 circa; quella dei locali al piano primo a mq.101 circa, per totali mq. 142 circa.

2) - fabbricato, censito con il mappale 910 sub.3:

trattasi di manufatto ad uso garage che si sviluppa su unico piano fuori terra, posto nelle vicinanze dell'abitazione, composto da unico ambiente, con due portoni di ingresso al locale.

La struttura del fabbricato è intonacata (si presume muratura o blocchi di cemento), il pavimento è in cemento, travetti di copertura in legno con manto in eternit, i



portoni sono in metallo.

La superficie lorda del garage è di mq. 30 circa.

3) - vari fabbricati ad uso magazzini/annessi rustici, censiti con il mappale 910 sub.4 e, precisamente:

3.a) - locali al piano terra in essere nell'edificio abitativo, quindi facenti parte dello stabile più sopra descritto al punto 1), composto da vari ambienti ad uso magazzino, disimpegno, servizio igienico.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato/unità immobiliare corrispondono a quelle del fabbricato abitativo descritto in precedenza al punto 1).

Internamente i pavimenti dei locali sono parte in ceramica e parte in marmette granigliate; le murature sono intonacate e tinteggiate (con evidenti segni di ammaloramenti e degrado), la porta di ingresso è in legno con oscuro di chiusura in legno, le finestre sono in legno, gli oscuri sono in legno.

Gli impianti presenti sono quello elettrico ed idraulico; nel bagno è presente un boiler.

La superficie lorda dei magazzini nel fabbricato abitativo corrisponde a mq.90 circa.

Poiché all'atto dei sopralluoghi svolti si è accertato che i locali risultano vuoti e non attualmente utilizzati, non si è a conoscenza del funzionamento o meno degli impianti

3.b) – annesso magazzino staccato composto da vari ambienti ad uso magazzino; fabbricato che si sviluppa in parte su un piano fuori terra, in parte su due piani fuori terra.

Lo stabile ha struttura in blocchi di cemento e muratura, manto di copertura tipo tegole, con pareti in parte intonacate, in parte prive di intonaco, i solai in legno, i portoni in legno, la pavimentazione in cemento.



La superficie dei locali è di mq.153 circa al piano terra e mq. 55 circa al piano primo.

3.c) - magazzino/ricovero attrezzi, staccato dal fabbricato principale, che si sviluppa su due piani fuori terra.

La struttura del fabbricato è in blocchi di cemento, con pavimenti in cemento, scala interna in cemento, copertura con travetti in acciaio e manto di copertura in eternit, solaio con travetti in cemento, con serramenti metallici.

E' presente nel fabbricato il solo impianto elettrico.

La superficie lorda corrisponde a mq. 91 circa per piano; sui due piani complessivi mq. 182 circa.

3.d) - pollaio/porcilaia, che si sviluppa su unico piano fuori terra;

Il manufatto ha struttura in blocchi di cemento, pavimento in cemento, copertura con travetti di legno e tegole ed è privo di impianti.

Il fabbricato si presenta in pessime condizioni statiche e manutentive, con porzioni di copertura anche crollate.

La superficie lorda dei locali è di mq.18 circa, con altezze limitate.

3.e) - concimaia- silos;

Il manufatto ha muretti di contenimento in cemento ed è situata in prossimità degli annessi rustici, nel retro dell'abitazione.

3.f) - area di pertinenza, censita con il mappale 910 sub.1.

Il lotto di cui al mappale 910 sul quale insistono i fabbricati ha superficie catastale complessiva di mq. 2.923.

Da segnalare che alcuni manufatti/annessi rustici hanno il tetto con manto di copertura in eternit.

4) appezzamento di terreno agricolo censito con i mappali n. 932-933 del foglio 5



– Comune di Meduna di Livenza avente superficie catastale, complessiva di mq. 196.767.

Trattasi di terreni coltivati perlopiù a seminativo, con piccola porzione a bosco e altra modesta superficie con vigneto.

Il complesso immobiliare ricade in zona agricola “E”, parte in sottozona “E2”, parte in sottozona “E3”.

In proposito si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Meduna Di Livenza, certificato prot. n.8873 del 04.12.2019 che attesta la vocazione agricola dei fondi.

Si precisa che non è stata effettuato il rilievo topografico della superficie reale del fondo e/o la sua eventuale riconfinazione, in quanto non espressamente rientrante nell’incarico affidato dal Giudice.

Le superfici indicate per i terreni corrispondono quindi a quelle catastali.

In proposito, non avendo effettuato alcun rilievo e/o riconfinazione dei fondi, si evidenzia che non si può avere certezza sulla effettiva posizione delle recinzioni presenti in alcuni tratti di confine dividente la proprietà con i fondi di terzi.

La divisione dei terreni in oggetto con le proprietà di terzi è infatti materializzata in sito, per alcuni tratti di confine, con dei fossati; per tratti di confine invece con recinzioni, per altri ancora quindi, risulta mancante (nessun elemento di divisione in essere).

Le foto scattate all’atto dei sopralluoghi svolti, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere gli immobili in questione, le loro caratteristiche e le loro pertinenze.

ACCESSI ALLA PROPRIETA’



Come sopra riferito l'accesso ai fondi, costituiti dai fabbricati con area urbana e dagli adiacenti terreni agricoli, per quanto di fatto visionato e secondo la servitù costituita con recenti atti, avviene dalla strada comunale Via Runco Sud utilizzando poi una strada poderale che attraversa delle proprietà di terzi.

Il terreno agricolo, a sud ha anche accesso diretto dalla strada comunale denominata Via Runco Ovest; vi è poi un altro accesso alla campagna, sempre a sud, attraverso delle proprietà di terzi e secondo una recente servitù costituita con atto notarile.

SERVITU'

Gli atti di provenienza non richiamano particolari servitù, se non indicare "servitù attive e passive".

Da segnalare che **nella relazione notarile agli atti non vengono riportate le servitù trascritte**, così come sotto indicate.

Effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, si sono accertate le seguenti servitù trascritte:

xx servitù costituite con atto rep.63794 del 29.09.2014, notaio Maria Luisa Spaerandio trascritte a Treviso in data 01.10.2014 ai n.ri 26219/19324 e 26220/19325.

Precisamente:

- **servitù** costituita con atto rep.63794 del 29.09.2014, notaio Maria Luisa Sperandio trascritta a Treviso in data 01.10.2014 ai n.ri 26219/19324:

servitù carico dei mappali n.325 del foglio 5 e 325 subb.5,8 e 1 - Foglio 5, nonchè F.5 n.521, a carico della fascia di terreno della larghezza di metri lineari 4 (quattro) corrente lungo tutto il confine nord-ovest con i mappali F.5 MN.816 e 421 e a favore del mappale n.933; servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo agricolo.

- **servitù** costituita con atto rep.63794 del 29.09.2014, notaio Maria Luisa Sperandio



trascritta a Treviso in data 01.10.2014 ai n.ri 26220/19325:

servitù a carico dei mappali F.5 n.781 e Sez. A – fog.5 n. 781 subb 2,3,1, nonché F.5 MN 780 e precisamente a carico della fascia di terreno della larghezza di metri lineari 4 (quattro) corrente lungo tutto il confine ovest con i mappali F.5 MN: 866, 253, 792, 773, e ancora 792, a favore dei mappali F.5 n.910 e Sez. A – F.5 n. 910 subb.2,3,4 e 1, nonché a favore del mappale F.5 n. 932, servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo.

ULTERIORI GRAVAMI RISCONTRATI VISIVAMENTE SUI FONDI

Effettuata la visione dei luoghi si è riscontrato che sul terreno (sul mappale 933-zona nord-ovest), risulta essere presente un traliccio per l'alta tensione e dei cavi aerei che attraversano la proprietà.

Di tale servitù non si è reperita l'indicazione nei rogiti di provenienza né vi è indicazione nella relazione notarile ventennale prodotta dall'esecutante.

A sud della proprietà inoltre, nella zona interessante il mappale 932, a confine con mappali 586-587 e limitrofi, di terzi, parte del fondo oggetto di perizia di cui al mappale 932, risulta attraversato da un passaggio che immette poi (mediante aperture su recinzioni o su basculanti di garage di terzi) su proprietà di terzi.

Anche di tale servitù non si è reperita l'indicazione nei rogiti di provenienza né vi è indicazione nella relazione notarile ventennale prodotta dall'esecutante.

**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI

Gli atti di provenienza non riportano estremi di concessioni edilizie e/o di pratiche depositate presso la P.A.

L'edificio abitativo, stante le sue caratteristiche costruttive e vetustà così come



appare, potrebbe ritenersi edificato antecedentemente all'anno 1967.

Effettuata l'istanza e l'accesso agli atti presso la P.A. – Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza, è stata reperita dall'ufficio tecnico comunale la seguente pratica edilizia:

- pratica di condono edilizio prot. 1221/28.03.1986 avente per oggetto alcuni manufatti accessori, su corpo staccato (garage e pollaio e magazzino su due piani - manufatti punti 3.c), 3.d), 3.f) della descrizione sopra esposta).

La pratica di condono edilizio era stata presentata nell'anno 1986 alla P.A. dall'allora proprietario sig. [REDACTED]

Se ne ricava che l'edificio ad uso abitazione, in essere sul mappale 910, e gli altri non ricompresi nell'istanza di condono edilizio, risulterebbero edificati, secondo le dichiarazioni rese dalle parti all'epoca, antecedentemente al 01 settembre 1967.

Da un esame della documentazione presentata e relativa alla pratica di condono edilizio 1986 emerge e si rileva quanto segue:

- la pratica di condono edilizio non è stata ancora definita. In proposito il Comune di Meduna Di Livenza aveva richiesto alla parte, con lettera prot. 1645/119 del 05.02.1988, di presentare della documentazione integrativa per poter definire la pratica e rilasciare la concessione in sanatoria.

L'integrazione dei documenti richiesti dalla P.A. non è però mai stata effettuata dalla parte.

- alcune misure riportate nei grafici del condono non corrispondono allo stato rilevato in loco (altezza porcilaia, indicata minore di circa 30 cm. rispetto all'esistente);

- vi sono alcune difformità prospettiche/modifiche interne dello stato dei manufatti rispetto ai grafici del condono depositati in Comune.



- sull'area esterna è presente una pavimentazione in cls di collegamento tra l'abitazione ed i manufatti accessori.

Sanabilità degli abusi:

Gli abusi per modifiche interne e regolarizzazione della pavimentazione in cemento, sentito anche il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune, risulterebbero sanabili.

Per quanto concerne il completamento della pratica di condono edilizio necessiterà provvedere con la presentazione dei documenti all'epoca richiesti dal Comune, incluso la perizia di idoneità statica che dovrà essere redatta da un tecnico abilitato.

Anche per tali incombenze, sentito il tecnico comunale, la definizione della pratica dovrebbe essere fattibile (rif. idoneità statica dei manufatti, che, secondo i criteri e modelli dell'epoca del 1985, dovrebbe essere fattibile).

Sul punto lo scrivente non può comunque avere certezza sull'esito in quanto, solo con la effettiva presentazione della pratica, con i documenti richiesti dall'ufficio tecnico comunale (e/o di ulteriori altri integrativi), con la conseguente istruttoria da parte della P.A., si potrà avere una certezza al riguardo.

Dubbi sull'idoneità statica lo scrivente li manifesta però per il manufatto-pollaio, in precarie condizioni strutturali e manutentive. Da considerare comunque che trattasi di manufatto di irrisorio valore economico.

Per quanto attiene ai costi tecnici per completamento pratica, sanzioni ed eventuale demolizione del manufatto-pollaio, si espongono, indicativamente, costi per totali €.10.000,00.

() Precisazione al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel



rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Meduna Di Livenza.

**

Rilievo:

Va rilevato che gli **estremi della pratica di condono edilizio** non sono stati riportati nel rogito di provenienza rep. 413531 del 17.11.1992 notaio Salice Giuseppe di Pordenone.

**

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLE SCHEDE
CATASTALI**



Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso sono corrispondenti allo stato degli immobili così come visionati in sito.

Per quanto riguarda invece le suddivisioni delle superfici catastali tra le diverse coltivazioni in essere (prato, vigneto bosco ecc.), non si è nelle condizioni di poter accertare la corrispondenza dei dati (superfici) contenuti nelle visure, rispetto a quelle reali, non avendo il perito l'incarico di svolgere rilievi strumentali di superfici/confini/estensione delle colture.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. non si sono reperite certificazioni inerenti gli impianti presenti nei fabbricati.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerata quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di struttura e di finiture realizzate, nonché la qualità dei materiali impiegati e di finitura, l'epoca di sua edificazione ed ultimazione, il tipo di murature perimetrali, si presuppone che il bene possa appartenere all'ultima classe sotto il profilo del risparmio energetico.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, verrà in ogni caso redatto successivamente all'aggiudicazione del bene, come disposto dal sig. Giudice.

^^^



DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso dell'immobile principale è del tipo residenziale, con annessi fabbricati e terreni agricoli di pertinenza con manufatti accessori.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

Effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Treviso, si è avuto riscontro con lettera del 10.04.2020 a firma del funzionario dell'ufficio, con risposta di esito negativo sulla presenza di atti privati registrati a nome di [REDACTED]

Se ne ricaverebbe che gli immobili, secondo la risposta e dichiarazione data da Agenzia Delle Entrate di Treviso, non risulterebbero oggetto di contratti di locazione.

Poichè, esaminando i vari atti di provenienza, si è accertato che, all'epoca della vendita ed in alcuni atti, venivano richiamate delle occupazioni in corso dei terreni, lo scrivente, con ulteriore istanza del 15.06.2020 depositata agli uffici Avepa di Treviso, chiedeva precise informazioni sulla sussistenza o meno di occupazione dei fondi in questione.

Con lettera 20/07/2020 l'Avepa rispondeva, comunicando che sul mappale 933 di ha: 6.56.25, per complessivi Ha: 7.62.64 coltivati a seminativo, sussiste un contratto d'affitto a favore di xxxxxxxxxxxx, stipulato in data 28.02.2017 della durata dal 11/11/2016 al 10/11/2020, che scadrà il prossimo 10 novembre 2020; con canone annuo di € 500,00, per un totale di € 2.000,00.

Se ne ricava che tale contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento.

Di fatto poi l'abitazione con area urbana annessa di cui al mappale 910 vari subalterni all'atto dei sopralluoghi svolti, è risultata essere abitata da un nucleo familiare.



Per maggiori informazioni sul punto e/o su eventuali occupazioni del fabbricato abitativo ci si dovrà rivolgere al custode giudiziale.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà, stato manutentivo e destinazione d'uso, per quanto attiene ai fabbricati, della loro estensione, conformazione, caratteristiche e soprassuolo, per quanto attiene ai terreni agricoli, considerata la zona in cui sono ubicati i beni, l'accessibilità, il contesto agricolo circondante il lotto.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di appartamenti posti nella vicinanze e con caratteristiche simili, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Ai fini della determinazione del valore di stima si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale e, in particolare, la comproprietà in essere.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato



quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti che le coltivazioni in atto.

- abitazione – superficie lorda

mq. 142 x € 350,00 € 49.700,00

- magazzini piano terra – nel corpo di edificio

abitativo

mq. 90 x 250,00 € 22.500,00

- garage

mq. 30 x 100,00 € 3.000,00

- magazzino/ricovero attrezzi

piano terra e primo

mq. 182 x 100,00 € 18.200,00

- magazzini piano terra e primo

mq. 153 x € 100 € 15.300,00

mq. 55 x € 80 € 4.400,00

sommano € 19.700,00 € 19.700,00

- pollaio/porcilaia

valore € 0,00

- area scoperta di proprietà (incluso concimaia)

a corpo € 10.000,00

Sommano – lotto fabbricati ed area	€ 123.100,00
------------------------------------	--------------

- terreno agricolo

mq. 196.767 x € 5,50	€ 1.082.218,50
----------------------	----------------

Sommano totali € 1.205.318,50

* deprezzamento al valore dell'immobile per



assenza di garanzia per vizi del bene venduto		
e secondo la vendita mediante asta		
a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati	- €	180.000,00
riduzione per problematiche sanatoria	- €	10.000,00
riduzione per occupazione in corso		
(indicativi)	- €	<u>25.000,00</u>
residuano totali	€	990.318,50
Che si arrotondano in esatti		€ 990.000,00
(Diconsi Euro novecentonovantamila/00)		

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 30 gennaio 2020, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l' Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di condanna trascritta in data 10.09.2014 ai n.ri 24444 reg. generale – 3644 reg. particolare, a favore di [REDACTED] per importo € 400.000,00.

(con precisazione che comprende altri beni)

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo, trascritta in data 11.09.2014 ai n.ri 24534 reg. generale – 3663 reg. particolare, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per capitale € 211.668,95, totale €



240.000,00

(con precisazione che comprende altri beni)

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo, trascritta in data 11.09.2014 ai n.ri 24539 reg. generale – 3668 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Con sede in Monastier (Tv) CF [REDACTED] per capitale € 149.601,17, totale € 200.000,00

(con precisazione che comprende altri beni)

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo, trascritta in data 13.10.2014 ai n.ri 27290 reg. generale – 4192 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Orsago (Tv) - CF [REDACTED] per capitale € 278.523,32 totale € 400.000,00

(con precisazione che comprende altri beni)

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo, trascritta in data 24.10.2014 ai n.ri 28473 reg. generale – 4377 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bolzano (Bz) – CF [REDACTED]; per capitale € 249.607,00 totale € 330.000,00

(con precisazione che comprende altri beni)

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo, trascritta in data 05.11.2014 ai n.ri 29927 reg. generale – 4544 reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vicenza – CF [REDACTED] per capitale € 501.555,77 totale € 300.000,00

(con precisazione che comprende altri beni)

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo, trascritta in data 12.04.2017 ai n.ri 12271 reg. generale – 2056 reg. particolare, a favore di [REDACTED]



Il Perito Estimatore

(geom. Giovanni Simeoni)



ALLEGATI:

- foglio esecutato - **Allegato n. 1**
- estratto mappa – **Allegato n. 2**
- visure catastali – **Allegato n. 3**
- schede catastali – **Allegato n. 4**
- documentazione fotografica – **Allegato n. 5**
- atti di provenienza – **Allegato n. 6**
- concessioni edilizie – tavole progettuali – **Allegato n.7**
- aggiornamenti Conservatoria – **Allegato n. 8**
- certificato di destinazione urbanistica **Allegato n. 9**
- corrispondenza: Lettere invio copia elaborato peritale – **Allegato n. 10**
- corrispondenza: lettera all'Agenzia delle Entrate per occupazione/contratti - **Allegato n. 11**
- dati contratto rif. Avepa – **Allegato n. 12.1 – 12.2**
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – **Allegato n. 13**

