



- 4 – Divisibilità dei beni in lotti
- 5 – Descrizione sintetica degli immobili – lotto A
- 6 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare – lotto A
- 7 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – lotto A
- 8 – Conformità urbanistica e catastale dei beni – lotto A
- 9 – Quote pignorate – lotto A
- 10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili – lotto A
- 11 – Vincoli in generale sui beni pignorati – lotto A
- 12 – Metodo di stima degli immobili – lotto A
- 13 – Calcolo delle superfici commerciali – lotto A
- 14 – Valutazione degli immobili – lotto A
- 15 – Descrizione sintetica degli immobili – lotto B
- 16 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare – lotto B
- 17 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – lotto B
- 18 – Conformità urbanistica e catastale dei beni – lotto B
- 19 – Quote pignorate – lotto B
- 20 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili – lotto B
- 21 – Vincoli in generale sui beni pignorati – lotto B
- 22 – Metodo di stima degli immobili – lotto B
- 23 – Calcolo delle superfici commerciali – lotto B
- 24 – Valutazione degli immobili – lotto B
- 25 – Attestato di Prestazione Energetica

**01 – QUESITO PER PERIZIA**

... l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:

- 1.1) *Ritirare la documentazione in Cancelleria;*

1.2) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale. Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

1.3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode a tutti gli immobili, gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

1.4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:  
a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c)

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

- 1.5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 1.6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 1.7) Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.
- 1.8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.
- 1.9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi ne interesserà subito il giudice.
- 1.10) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.
- 1.11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se

risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

1.12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.

1.13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.

1.14) STIMA: determinare il valore dell'immobile, ai sensi e con le specifiche previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

1.15) Inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione del proprio elaborato;

- 1.16) Depositare telematicamente, con congruo anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene.
- 1.17) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.
- 1.18) Omissis...
- 1.19) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.
- 1.20) Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfettario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

## 02 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti

necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopralluogo in data **07.12.2015**, accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia, nonché, previo rilievo, la loro conformità a quanto assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio, e così pure per la rispondenza degli atti catastali; nel corso di tale operazioni sono stati eseguiti i rilievi fotografici. Infine si è provveduto ad assumere, presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni similari a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 31/07/2015 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 15/10/2015 giuramento esperto valutatore.
- 30/11/2015 richiesta accesso Atti Comune di Veduggio.
- 07/12/2015 sopralluogo presso l'immobile e rilievo celerimetrico.

#### **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA**

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE E PROVENIENZA**

#### **03.01 verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567,**

#### **2° comma c.p.c.**

Da un approfondito esame della documentazione consegnatami si rileva la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.

#### **03.02 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili**

La situazione ipotecaria a carico dell'esecutato, suddivisa per mappali, risulta la seguente:

#### **03.02.01 – Iscrizioni/Trascrizioni relative al bene censito in Comune di**

Vedelago - Foglio 20 - m.n. 19

03.02.01.01 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 29/08/2001, Registro Particolare 26002 Registro Generale 35855, per atto di compravendita redatto dal notaio Parolin Battista rep. 155902 del 03/08/2001.

03.02.01.02 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 19/09/2003, Registro Particolare 26178 Registro Generale 39069, per atto di costituzione di vincolo redatto dal notaio Dominijanni Andrea rep. 3928 del 31/07/2003.

03.02.01.03 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 14/07/2011, Registro Particolare 15858 Registro Generale 24810, per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso rep. 2974 del 16/06/2011.

03.02.01.04 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 22/09/2001, Registro Particolare 6718 Registro Generale 32133, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 394 del 29/01/2011.

03.02.01.05 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 15/02/2012, Registro Particolare 619 Registro Generale 4930, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova, sezione distaccata di Cittadella, rep. 602/12 del 30/01/2012.

03.02.01.06 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 07/06/2012, Registro Particolare 12962 Registro Generale 17556, per atto esecutivo o cautelare – decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Treviso rep. 3250 del 28/05/2012.

03.02.01.07 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 28/11/2013, Registro Particolare 4933 Registro Generale 34269, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova rep. 7188 del 21/11/2013.

03.02.01.08 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 20/10/2014, Registro Particolare 4300 Registro Generale 27798, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 6756/2014 del 01/07/2014.

03.02.02 – Iscrizioni/Trascrizioni relative al bene censito in Comune di

Vedelago - Foglio 20 - m.n. 203

03.02.02.01 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 22/12/1992, Registro Particolare 24421 Registro Generale 32263, per atto di divisione redatto dal notaio Girardi Silvano rep. 111666 del 04/12/1992.

03.02.02.02 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 23/09/2005, Registro Particolare 25467 Registro Generale 42357, per atto di compravendita redatto dal notaio Dominijanni Andrea rep. 8417/2734 del 20/09/2005.

03.02.02.03 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 14/07/2011, Registro Particolare 15858 Registro Generale 24810, per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso rep. 2974 del 16/06/2011.

03.02.02.04 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 22/09/2001, Registro Particolare 6718 Registro Generale 32133, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso

rep. 394 del 29/01/2011.

03.02.02.05 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 15/02/2012, Registro Particolare 619 Registro Generale 4930, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova, sezione distaccata di Cittadella, rep. 602/12 del 30/01/2012.

03.02.02.06 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 07/06/2012, Registro Particolare 12962 Registro Generale 17556, per atto esecutivo o cautelare – decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Treviso rep. 3250 del 28/05/2012.

03.02.02.07 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 28/11/2013, Registro Particolare 4933 Registro Generale 34269, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova rep. 7188 del 21/11/2013.

03.02.02.08 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 20/10/2014, Registro Particolare 4300 Registro Generale 27798, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 6756/2014 del 01/07/2014.

03.02.03 – Iscrizioni/Trascrizioni relative al bene censito in Comune di

Vedelago - Foglio 20 - m.n. 204

03.02.03.01 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 22/12/1992, Registro Particolare 24421 Registro Generale 32263, per atto di divisione redatto dal notaio Girardi Silvano rep. 111666 del 04/12/1992.

03.02.03.02 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 23/09/2005, Registro Particolare 25466 Registro Generale

42356, per atto di compravendita redatto dal notaio Dominijanni Andrea rep.  
8417/2734 del 20/09/2005.

03.02.03.03 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 14/07/2011, Registro Particolare 15858 Registro Generale  
24810, per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del  
Tribunale di Treviso rep. 2974 del 16/06/2011.

03.02.03.04 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 22/09/2001, Registro Particolare 6718 Registro Generale 32133,  
per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso  
rep. 394 del 29/01/2011.

03.02.03.05 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 15/02/2012, Registro Particolare 619 Registro Generale 4930, per  
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova,  
sezione distaccata di Cittadella, rep. 602/12 del 30/01/2012.

03.02.03.06 – TRASCRIZIONE

Trascrizione del 07/06/2012, Registro Particolare 12962 Registro Generale  
17556, per atto esecutivo o cautelare – decreto di sequestro conservativo del  
Tribunale di Treviso rep. 3250 del 28/05/2012.

03.02.03.07 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 28/11/2013, Registro Particolare 4933 Registro Generale 34269,  
per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova  
rep. 7188 del 21/11/2013.

03.02.03.08 – ISCRIZIONE

Iscrizione del 20/10/2014, Registro Particolare 4300 Registro Generale 27798,  
per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso

rep. 6756/2014 del 01/07/2014.

Prima del deposito dell'elaborato peritale è stata verificata la situazione ipocatastale da terminale, non riscontrando nessuna difformità.

(All. doc. n. 01: elenco iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli e non, divise per mappale).

### **03.3 – corretta identificazione del bene**

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti:

#### **Bene 01: terreno coltivato a prato**

Catasto Terreni – Comune di Vedelago (TV) – Sezione U - Foglio 20 –  
particella n. 19 – seminativo irriguo arborato – cl 3<sup>a</sup> – superficie catastale m<sup>2</sup>  
9695 – Rd € 90,13 – Ra € 55,08.

#### **Intestatari catastali:**

██████████ proprietario per l'intero.

#### **Bene 02: terreno coltivato a prato**

Catasto Terreni – Comune di Vedelago (TV) – Sezione U - Foglio 20 –  
particella n. 203 – seminativo irriguo arborato – cl 3<sup>a</sup> – superficie catastale m<sup>2</sup>  
3905 – Rd € 36,30 – Ra € 22,18.

#### **Intestatari catastali:**

██████████ proprietario per l'intero.

#### **Bene 03: terreno coltivato a prato**

Catasto Terreni – Comune di Vedelago (TV) – Sezione U - Foglio 20 –



Lotto "A": terreno censito al mappale n. 19 del foglio 20 in Comune di Vedelago

Lotto "B": terreni censiti ai mappali 203-204 del foglio 20 in Comune di Vedelago.

#### LOTTO "A"

##### 05 - DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI - LOTTO "A"

Trattasi di bene consistente in terreno agricolo attualmente seminato a prato. Gli immobili sono siti in Comune di Vedelago (TV), frazione capoluogo, a cui si accede da "via del Tredase" prima, per poi proseguire su stradina sterrata di campagna.

Hanno giacitura pressoché pianeggiante, con estensione pari a catastali m<sup>2</sup> 9695; la forma risulta regolare.

I confini non risultano materializzati sul posto e non sono definibili se non dopo una attenta operazione di riconfinamento.

Il terreno, di medio impasto, è tenuto a prato, con la presenza sporadica di alberi a basso fusto privi di valore.

In seguito a lavorazioni eseguite nel tempo per spostamento di stradine vicinali sterrate non risulta realizzata nessuna opera necessaria per irrigare i terreni.

##### Stato d'uso dei terreni

- I beni risultano in buono stato di conservazione.

##### 06 - CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

##### IMMOBILIARE - LOTTO "A"

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, dati catastali...) corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

##### 07 - DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

### COMUNALE - LOTTO "A"

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Vedelago, il terreno risulta ricadente all'interno di "zona agricola non integra" disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative (d'ora in poi NTO).

Il mappale intero ricade all'interno di:

- area definita a "rischio idraulico", disciplinata dall'art. 87 delle NTO;
- area definita "corridoio ecologico principale", disciplinata dall'art. 80 delle NTO.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I., stralcio delle NTO, Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vedelago il 30/11/2015)

### 08 - REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI - LOTTO "A"

In data 30.11.2015 è stato richiesto al Comune di Vedelago accesso agli atti amministrativi, per verifica della conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento; dalla ricerca emergeva quanto segue:

- in data 14/09/2000 la ditta [REDACTED] otteneva dalla Regione Veneto una Delibera di Giunta Regionale n. 2921, che la autorizzava espressamente a coltivare la cava di ghiaia, denominata "Baracche", sita in Comune di Vedelago. Tale delibera regionale autorizzava la ditta Telve Rigo srl a compiere e proseguire attività estrattiva di cava in un bacino che non comprendeva ancora il mn 19, acquisita in data 07/08/2001 al prot. 15976 del Comune di Vedelago. Attualmente la coltivazione della cava Baracche è esaurita.
- In data 17/12/2002 il Comune di Vedelago rilasciava Autorizzazione Gratuita n. 64 per "Costruzione di Recinzione e di strada provvisoria

alternativa nell'area della cava Baracche".

- in data 16/07/2007 con prot. 15022 la ditta [REDACTED] presentava al Comune di Vedelago un progetto di "sanatoria per la realizzazione di recinzione e modifica sedime strada vicinale in zona cave Baracche in difformità all'autorizzazione edilizia n. 64 del 17/12/2002", progetto che veniva respinto dal Comune di Vedelago con missiva prot. 23306 del 05/11/2007.

- In data 13/12/2007 con prot. 708473, la ditta [REDACTED] (proprietaria di altri terreni attorno all'attuale sedime della Cava Baracche) depositavano istanza congiunta in Regione Veneto per ottenere Valutazione di Impatto Ambientale su "Progetto di ampliamento e di ricomposizione ambientale migliorativa dalla cava di ghiaia denominata Baracche 1-2-3". A seguito di richiesta delle ditte proponenti depositata in data 06/10/2014 con prot. 424377 il procedimento su citato veniva sospeso, con decorrenza dal 09/10/2014. Il progetto ridefinisce il perimetro del nuovo bacino estrattivo attorno alla "Cava Baracche", all'interno del quale è ricompreso il mn 19.

(All. doc. n. 06: copia Autorizzazioni comunali/regionali e relativi progetti depositati in Regione per progetto di ampliamento Cava Baracche 1-2-3).

Da un attento esame delle tavole di progetto allegate ai titoli edilizi su descritti emerge che il terreno censito al mn 19 (lotto A) non risulta conforme dal punto urbanistico/ambientale all'ultimo stato di progetto approvato dalla Regione Veneto e recepito dal Comune di Vedelago. Tale difformità viene riportata nella lettera di diniego inviata dal comune di Vedelago alla ditta esecutata in data 05/11/2007 prot. n. 23306, con invito alla stessa al ripristino dello stato dei

luoghi come da convenzioni.

**Descrizione delle opere abusive riscontrate in sopraluogo – lotto “A”**

In fase di sopraluogo sono emerse le seguenti difformità:

- Diversa realizzazione di viabilità alternativa con esecuzione di stradina sterrata ricadente quasi totalmente all'interno del sedime del mn 19.

**08.1 – Abusi riferibili all'art. 34 comma 1 del DPR 380/2001**

**OPERE NON SANABILI – RIPRISTINO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

Rientrano in questa categoria di abusi le seguenti opere realizzate:

- Realizzazione di stradina vicinale in difformità alla Autorizzazione n. 64 del 17.12.2002

I costi presunti necessari per le opere di ripristino sono pari a:

**Costo stimato per ripristino e realizzazione viabilità come da progetto**  
**€ 3000,00**

**08.2 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria e ritiro di nuova agibilità**

**OPERE PROFESSIONALI**

Per la sanatoria delle opere su descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista abilitato, che dovrà provvedere a:

- Presentazione al Comune di Vedelago di progetto in sanatoria.

**Costi per opere professionali a corpo** **€ 3000,00**

**08.3 – Sanzione amministrativa**

Dopo consultazioni con personale tecnico del Comune di Vedelago la sanzione amministrativa presunta da versare (per il solo tratto di stradina abusiva da ripristinare) risulta pari a **€ 516,00**

Totale costi sanatoria pari sono quindi pari a:

€ 3000,00 + € 3000,00 + € 516,00 = € 6516,00

Il conteggio su descritto porterà alla fine all'ottenimento della conformità urbanistica del mn 19.

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua 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 dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche 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.)

09 - QUOTE PIGNORATE - LOTTO "A"

Le quote pignorate risultano pari all'intera proprietà.

#### **10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO**

**"A"**

In fase di sopraluogo è stato accertato che i terreni sono attualmente coltivati a prato e lavorati da ditta terza, senza titolo. Inoltre, a seguito di richiesta del Custode dell'immobile, l'Agenzia delle Entrate di Treviso rilasciava apposito certificato datato 19/11/2015 prot. 104592/2015 attestante l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati dall'esecutato come dante causa

(All. doc. n. 07: certificato Agenzia Entrate).

#### **11 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI – LOTTO "A"**

Non sono stati rilevati vincoli derivanti da atti di proprietà.

In fase di sopraluogo è emersa la presenza di servitù di passaggio di mezzi agricoli, insistente sulla stradina ricavata in difformità ai titoli di trasformazione urbanistica precedentemente descritti.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Veduggio in data 30/11/2015 riporta un vincolo di area a rischio idraulico come già precedentemente descritto.

#### **12 – STIMA DEGLI IMMOBILI – LOTTO "A"**

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali;

si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

Per la stima dei terreni si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso, stato manutentivo, presenza di impianti tecnologici irrigui, qualità e classi colturali in atto, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

In relazione a questo aspetto economico si dovrà accertarne la sua concreta appetibilità immobiliare, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona.

### **13 – SUPERFICI COMMERCIALI – LOTTO “A”**

Come superficie commerciale viene presa in considerazione quella catastale

*Totale superficie catastale terreno* = 9695,00 mq

### **14 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO “A”**

#### **Stima del Valore di Mercato**

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti, usando come parametro tecnico di misura la “superficie commerciale” espressa in metri quadrati.

Sono stati visionati i valori Attribuiti dalla Commissione Espropri della Provincia di Treviso relativa all'anno 2015, relativi al Comune di Vedelago (Regione Agraria n. 4), pari a €/m<sup>2</sup> 8,50.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari e ricercate le ultime compravendite di beni simili, con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Vedelago, zona Fanzolo, superficie terreno mq



- Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.
- **Assenza di opere necessarie per l'irrigamento del terreno**

Di norma tali costi incidono per circa il 15% sul valore dell'immobile.

Valore di mercato a seguito detrazione =  $61000,00 - 15\% = 51850,00$

Il mappale risulta inserito in contesto ambientale di attività estrattiva di cava, denominato "Baracche 1-2-3". Gli interessi economici che gravitano attorno all'area sono molteplici e influiscono direttamente sul valore delle aree circostanti. Ciò viene confermato dalla richiesta depositata in Regione Veneto relativa all'ottenimento di Valutazione di Impatto Ambientale nell'anno 2007, sospeso nel 2014 su richiesta dei richiedenti.

Il valore di vendita forzata deve quindi essere considerato pari ad almeno il doppio del valore di mercato.

**TOTALE VALORE = € 51 850,00 x 2 = € 103 700,00**

**Arrotondato a € 104 000,00**

**(euro centoquattromila/00)**

**LOTTO "B"**

**15 - DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI - LOTTO "B"**

Trattasi di bene consistente in terreno agricolo attualmente seminato a prato.

Gli immobili sono siti in Comune di Veduggio (TV), frazione capoluogo, a cui si accede da "via del Tredase" prima, per poi proseguire su stradina sterrata di campagna.

Hanno giacitura pressoché pianeggiante, con estensione pari a catastali m<sup>2</sup>

7810 (derivante dalla somma delle superfici dei mappali 203 e 204); la forma risulta regolare.

I confini non risultano materializzati sul posto e non sono definibili se non dopo una attenta operazione di riconfinamento.

Il terreno, di medio impasto, è tenuto a prato, con la presenza di alberature prive di valore, specie lungo il confine sud del lotto.

L'irrigamento del terreno alle coltivazioni avviene per scorrimento tramite canale consortile.

#### Stato d'uso dei terreni

- i beni risultano in buono stato di conservazione.

#### 16 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

##### IMMOBILIARE – LOTTO "B"

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, dati catastali...) corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

#### 17 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

##### COMUNALE – LOTTO "B"

Dall'esame del P.I. del comune di Veduggio, il terreno risulta ricadente all'interno di "zona agricola non integra" disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative (d'ora in poi NTO).

Il mappale intero ricade all'interno di:

- area definita a "rischio idraulico", disciplinata dall'art. 87 delle NTO;
- la parte ovest del lotto (porzione del mn 203) è interessata da "Idrografia/Fascia di rispetto (ex R.D. 368/1904, R.D. 523/1904)" disciplinato dall'art. 73 delle NTO.
- area definita "corridoio ecologico principale", disciplinata dall'art. 80 delle

NTO.

- La porzione ovest del mn 203 ricade all'interno della "Fascia Tampone" disciplinato dall'art. 80 delle NTO.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I., stralcio delle NTO, Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vedelago il 30/11/2015)

#### **18 – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI – LOTTO "B"**

In data 30.11.2015 è stato richiesto al Comune di Vedelago accesso agli atti amministrativi, per verifica della conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento; dalla ricerca emergeva quanto segue:

- in data 14/09/2000 la ditta [REDACTED] otteneva dalla Regione Veneto una Delibera di Giunta Regionale n. 2921, che la autorizzava espressamente a coltivare la cava di ghiaia, denominata "Baracche", sita in Comune di Vedelago. Tale delibera regionale autorizzava la ditta [REDACTED] a compiere e proseguire attività estrattiva di cava in un bacino che non comprendeva ancora il mn 19, acquisita in data 07/08/2001 al prot. 15976 del Comune di Vedelago. Attualmente la coltivazione della cava Baracche è esaurita.

- In data 17/12/2002 il Comune di Vedelago rilasciava Autorizzazione Gratuita n. 64 per "Costruzione di Recinzione e di strada provvisoria alternativa nell'area della cava Baracche".

- in data 16/07/2007 con prot. 15022 la ditta [REDACTED] presentava al Comune di Vedelago un progetto di "sanatoria per la realizzazione di recinzione e modifica sedime strada vicinale in zona cave Baracche in difformità all'autorizzazione edilizia n. 64 del 17/12/2002", progetto che

veniva respinto dal Comune di Vedelago con missiva prot. 23306 del 05/11/2007.

- In data 13/12/2007 con prot. 708473, la ditta [REDACTED] [REDACTED] (proprietaria di altri terreni attorno all'attuale sedime della Cava Baracche) depositavano istanza congiunta in Regione Veneto per ottenere Valutazione di Impatto Ambientale su "Progetto di ampliamento e di ricomposizione ambientale migliorativa della cava di ghiaia denominata Baracche 1-2-3". A seguito di richiesta delle ditte proponenti depositata in data 06/10/2014 con prot. 424377 il procedimento su citato veniva sospeso, con decorrenza dal 09/10/2014. Il progetto ridefinisce il perimetro del nuovo bacino estrattivo attorno alla "Cava Baracche", all'interno del quale è ricompreso il mn 19.

(All. doc. n. 06: copia Autorizzazioni comunali/regionali e relativi progetti depositati in Regione per progetto di ampliamento Cava Baracche 1-2-3).

Da un attento esame delle tavole di progetto allegate ai titoli edilizi su descritti emerge che i terreni censiti ai mn nn 203 e 204 (lotto B) sono conformi dal punto urbanistico/ambientale all'ultimo stato di progetto approvato dalla Regione Veneto e recepito dal Comune di Vedelago.

#### 19 – QUOTE PIGNORATE – LOTTO "B"

Le quote pignorate risultano pari all'intera proprietà.

#### 20 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO

##### "B"

In fase di sopralluogo è stato accertato che i terreni sono attualmente coltivati a prato e lavorati da ditta terza, senza titolo. Inoltre, a seguito di richiesta del Custode dell'immobile, l'Agenzia delle Entrate di Treviso rilasciava apposito

certificato datato 19/11/2015 prot. 104592/2015 attestante l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati dall'esecutato come dante causa (All. doc. n. 07: certificato Agenzia Entrate).

#### **21 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI – LOTTO “B”**

Non sono stati rilevati vincoli derivanti da atti di proprietà.

In fase di sopralluogo è emersa la presenza una servitù di passaggio agricola, esercitata lungo tutto il confine ovest del mn 203. Tale servitù non risulta descritta nell'atto notarile di provenienza, ma trova riscontro sul posto, dove sono evidenti i segni di passaggio di mezzi agricoli, oltre alla costruzione di opere quali ponti su canali irrigui per passaggio di mezzi.

Il Certificato di Destinazione Urbanistico rilasciato dal Comune di Veduggio in data 30/11/2015 riporta un vincolo di area a rischio idraulico e una fascia interessata da vincolo di fascia di rispetto idrografica, come già precedentemente descritto.

#### **22 – STIMA DEGLI IMMOBILI – LOTTO “B”**

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

Per la stima dei terreni si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso, stato manutentivo, presenza di impianti tecnologici irrigui, qualità e classi colturali in atto, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

In relazione a questo aspetto economico si dovrà accertarne la sua concreta appetibilità immobiliare, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona.

#### 23 – SUPERFICI COMMERCIALI – LOTTO "B"

Come superficie commerciale viene presa in considerazione quella catastale

*Totale superficie catastale complessiva mm nn 203-204 = 7810,00 mq*

#### 24 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO "B"

##### **Stima del Valore di Mercato**

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti, usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadrati.

Sono stati visionati i valori Attribuiti dalla Commissione Espropri della Provincia di Treviso relativa all'anno 2015, relativi al Comune di Vedelago (Regione Agraria n. 4), pari a €/m<sup>2</sup> 8,50.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari e ricercate le ultime compravendite di beni simili, con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Vedelago, zona Fanzolo, superficie terreno mq 21980,00, prezzo di vendita € 175 000,00 (€/mq 7,96), lotto di regolare con doppio accesso carraio
- Annuncio 02 – Comune di Vedelago, superficie terreno mq 10083, prezzo

di vendita € 60 500,00 (€/mq 6,00), terreno agricolo.

- Atto di compravendita in data 27/06/2013 di terreno agricolo sito in Comune di Vedelago in "area di recupero ambientale", superficie terreno mq 2892,00 prezzo di vendita € 108 352,50 (€/mq 37,47).

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopraluoghi e dei rilevamenti eseguiti, dello stato d'uso, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, lo scrivente Esperto Estimatore attribuisce i seguenti valori:

**LOTTO "B":**

a) Valore del lotto

Comune di Vedelago – C.T. – Sez. U – Fg 20 – particelle 203-204

Terreno Agricolo                      mq 7810,00 x                      €/mq 7,50                      =                      € 58 575,00

**TOTALE VALORE = € 58 575,00**

**Arrotondato a € 58 500,00**

**(euro cinquantaottomilacinquecento/00)**

**Stima del Valore di Vendita Forzata**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un'immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento.
- Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

Di norma tali costi incidono per circa il 15% sul valore dell'immobile.

Valore di mercato a seguito detrazione = 58500,00 – 15% = 49725,00

Il mappale risulta inserito in contesto ambientale di attività estrattiva di cava, denominato "Baracche 1-2-3". Gli interessi economici che gravitano attorno all'area sono molteplici e influiscono direttamente sul valore delle aree circostanti. Ciò viene confermato dalla richiesta depositata in Regione Veneto relativa all'ottenimento di Valutazione di Impatto Ambientale nell'anno 2007, sospeso nel 2014 su richiesta dei richiedenti.

Il valore di vendita forzata deve quindi essere considerato pari ad almeno il doppio del valore di mercato.

**TOTALE VALORE = € 49 725,00 x 2 = € 99 450,00**

**Arrotondato a € 99 500,00**

**(euro novantanovemilacinquecento/00)**

## **25 – RIEPILOGO DEI VALORI A LOTTI E VALORE TOTALE COMPENDIO**

### **PIGNORATO**

#### **Lotto "A"**

Il lotto ricomprende il mn 19 del Fg 20 in Comune di Vedelago, con una superficie complessiva pari a mq 9625. I valori sotto riportati sono al netto delle opere di ripristino necessarie per riportare il bene allo stato originario di progetto.

Valore di mercato = € 61 000,00

Valore di vendita forzata al primo esperimento = € 104 000,00

#### **Lotto "B"**

Il lotto ricomprende i mm nn 203-204 del Fg 20 in Comune di Vedelago, con una superficie complessiva pari a mq 7810.

Valore di mercato = € 58 500,00

Valore di vendita forzata al primo esperimento

= € 99 500,00

## **26 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

I beni eseguiti, essendo terreni agricoli, non sono soggetti a redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*\*\*

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di n. 31 pagine, con tutti i sotto elencati documenti allegati.

Il sottoscritto ha altresì provveduto all'invio degli elaborati peritali alle parti interessate.

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 11 febbraio 2016

L'Esperto Valutatore

*Geom. Gianni Perozzo*

### **ALLEGATI:**

n. 01: elenco iscrizioni/trascrizioni divise per mappale.

n. 02: visure catastali, estratto di mappa.

n. 03: copia atto di provenienza lotto "A".

n. 04: copia atto di provenienza lotto "B".

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi comunale e stralcio delle Norme Tecniche Operative, CDU rilasciato dal Comune di Vedelago in data

30/11/2015.

n. 06: copia autorizzazioni comunali/regionali e ultimi progetti.

n. 07: dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente lo stato di occupazione.

n. 08: rilievo celerimetrico e sovrapposizione alle mappe catastali.

n. 09: documentazione fotografica.



