

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **397/2004**

promossa

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Esecutore: **Dott.ssa Alessandra BURRA**

RELAZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto SOLDAN geom. Ennio domiciliato in Vittorio Veneto, viale Dante, 67, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 1310, nonché all'albo dei consulenti del Tribunale di Treviso al n. 229, con provvedimento datato 18.11.2015 del Giudice Esecutore del Tribunale di Treviso, dott.ssa Alessandra BURRA veniva nominato esperto estimatore nell'esecuzione in corso e convocato ai fini del giuramento per il giorno 21.12.2015; nel giorno stabilito lo scrivente prestava il giuramento di rito, riceveva dal cancelliere incaricato il quesito posto agli atti e ritirava la documentazione del caso. Considerato, che nel provvedimento emesso dal signor Giudice è stata fissata per il giorno 27.04.2016 l'udienza per la comparizione delle parti e che la consulenza deve essere trasmessa all'esecutato ed ai creditori esecutanti almeno trenta giorni prima dell'udienza, risulta che il termine di scadenza per l'invio risulta il 27.03.2016.



PREMESSE E PRECISAZIONI

La stima richiesta è riferita a parte degli immobili facenti già parte del LOTTO n. 3 della consulenza originaria redatta dal geom. Egidio FADALTI e datata 11.03.2006 (Bene 1 Lotto 3) su incarico del G.E. del Tribunale di Treviso; successivamente, a seguito dell'esecutività della Sentenza del Tribunale di Treviso n. 3704/2013 del 02.12.2014, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 31.03.2015 ai n. 8341/6122, su richiesta da [REDACTED] unitamente ad altri creditori, per scioglimento della comunione tra [REDACTED] veniva assegnato a quest'ultima [REDACTED] in piena proprietà, il terreno di cui alla presente valutazione e precisamente: Comune di Riese Pio X° - Foglio 22 - mappale 746 di Ha. 1.06.27.

Al fine della redazione della consulenza lo scrivente ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso, per eseguire le opportune visure catastali, ottenere copia degli estratti di mappa, compresi quelli necessari ai fini della descrizione dei terreni confinanti;
- Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Municipio del Comune di Riese Pio X°, con accesso a
 - Ufficio anagrafe, per richiesta del nuovo indirizzo dell'esecutata [REDACTED] nonché recepimento dei dati relativi al decesso [REDACTED]
 - Ufficio Tecnico, per richiesta atto a recepire i dati relativi alla destinazione urbanistica degli immobili secondo il vigente P.R.G, nonché richiedere e successivamente ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno.

SOPRALLUOGO AGLI IMMOBILI

A seguito dell'incarico ricevuto, il C.T.U. dopo aver conosciuto il nuovo indirizzo dell'esecutata ed aver concordato con il custode nominato (I.V.G.) la data dell'incontro per l'inizio delle operazioni peritali, inviava all'esecutata una lettera raccomandata A.R. di convocazione, con sopralluogo agli immobili per il giorno 03.02.2016; la stessa lettera veniva anche inviata al custode.

All'incontro si presentava il signor [REDACTED] fratello ed

incaricato dalla proprietaria signora [REDACTED] nessuno per conto del Custode. Unitamente al signor [REDACTED] veniva eseguito una accurata ricognizione del terreno oggetto d'esecuzione, nonché eseguita una ripresa fotografica dei luoghi con diversi coni visuali, partendo dalla strada di accesso. Al termine dell'incontro veniva compilato il verbale delle operazioni eseguite, che il signor [REDACTED] rifiutava di sottoscrivere.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così allibrati presso

AGENZIA DEL TERRITORIO DI TREVISO - CATASTO TERRENI

Ditta: [REDACTED] - PER L'INTERO

Comune di RIESE PIO X°

Foglio 22

Mappale 746 - Sem. Irr. Arbor. - cl. 4 - ha 1.06.27 - Rd 76,84 - Ra 57,63.

CONFINI

La particella immobiliare confina:

a nord con i mappali 126-58-239-252, ad est con il mappale 747, a sud con un corso d'acqua posto a cavallo con i mappali del Foglio 25, ad ovest con il mappale 123 del Foglio 21.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta [REDACTED] in forza:

- Denuncia di successione in morte di [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto il 24.12.1969 - n. 24 - vol. 116 (allegato);
- Denuncia di successione in morte di [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto il 01.03.2005 - n. 81 - vol. 222 (allegato), trascritta a Treviso il 30.03.2005 ai n. 12767/8238;
- Ordinanza di approvazione del progetto di divisione da parte del giudice Andrea Valerio CAMBI del Tribunale di Treviso, in data 02.12.2014 - repertorio 3704/2013, ivi registrato e trascritto il 31.03.2015 ai n. 8341/6122 (allegato).

SERVITU' ESISTENTI E COSTITUITE

Gli immobili risultano interessati delle seguenti servitù:

- Costituzione Servitù Coattiva – **SERVITU' DI ELETTRODOTTO** – a favore di E.N.E.L. S.P.A. - emessa dalla Prefettura di Treviso in data 15.12.1994 – rep. 2888, trascritta a Treviso il 10.01.1995 ai n. 783/633;
- Costituzione diritto reale a titolo oneroso **SERVITU' DI ACQUEDOTTO** – mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio TASSITANI Luigi in data 14.12.2005 – rep. 195125, costituita con il “Consorzio di Bonifica Pedemontano Brentella di Pederobba” – per installazione sotterranea di tubazione, servitù perpetua di acquedotto a favore del Demanio Regione Veneto – trascritta a Treviso il 10.01.2006 ai n. 974/657;
- Costituzione **servitù di passaggio per uso agricolo** per una larghezza di ml. tre sul mappale 747 ed a favore del mappale 746, per scrittura privata tra [REDACTED] (proprietario del mappale 747) e [REDACTED] sottoscritta in data 29.12.2014 (allegata).

ACCERTAMENTO A' SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 E DESTINAZIONE URBANISTICA SECONDO IL VIGENTE P.R.G.

Dal sopralluogo eseguito dal C.T.U. è stato appurato che sui terreni oggetto di pignoramento non è stato costruito o realizzato alcun fabbricato o manufatto.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con delibera della Giunta Regionale del Veneto m. 5344 del 26.09.1991 e successiva delibera della stessa Giunta Regionale n. 4190 del 01.08.1995 - n. 408 del 17.02.1998 - n. 1517 del 07.02.2002 ed a seguito delle delibere del Consiglio Comunale n. 69 del 25.11.2004 e successive modifiche, nonché, infine, le Delibere Comunale n. 24 del 30.05.2008 – n. 22 del 27.03.2009 – n. 49 del 30.07.2009 – n. 50. del 30.07.2009 – n. 11 del 11.02.2010 – n. 57 del 30.09.2010 – n. 24 del 23.05.2011 – n. 25 del 23.05.2011 – n. 53 del 08.11.2011 e n. 54 del 08.11.2011 l'**immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea E) sottozona E2)**, parzialmente soggetta a vincolo morfologico e parzialmente interessata dalla linea elettrodotto e fascia di rispetto

380 kv Sandrigo-Vedelago. Le prescrizioni urbanistiche per l'utilizzo della predetta area sono disciplinate dagli artt. 7-Zona Agricola – Vincolo morfologico e 14 Fasce di rispetto; si precisa inoltre che gli immobili ricadenti in “**Zona Agricola**” sono regolamentati dalla **Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004** (allegato Certificato Destinazione Urbanistica).

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle indagini svolte e dalle dichiarazioni dell'incaricato dell'intestataria, presente al momento del sopralluogo eseguito dal C.T.U., è stato accertato che il terreno è detenuto e coltivato dell'intestataria stessa, 

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appezzamento di terreno, sito in Comune di Riese Pio X° ed accessibile da via Cal Vecchia (**foto n. 1-2**), percorrendo un passaggio interpodereale (stradina) della lunghezza di circa ml. 300 (**foto n. 3-4**) e, successivamente, attraverso un passaggio agricolo costituito sul mappale 747 con scrittura privata del 30.06.2015 (**foto n. 5-6**); la distanza dal centro di Riese Pio X° (Municipio) all'ingresso della stradina è di circa ml. 1.000. Il terreno ha una superficie catastale di mq. 10.627 e presenta forma rettangolare con il lato maggiore posto verticalmente; il terreno, di medio impasto, ha giacitura piana con vocazione strettamente agricola ed attualmente coltivato a prato stabile (**foto n. 7**). Sul lato ovest, il terreno confina con area già interessata da una cava per l'estrazione di ghiaia ed ora non utilizzata; risulta inoltre interessato dal passaggio della linea elettrica dell'alta tensione (**foto n. 7-8**), confermata dal vincolo urbanistico dettato dal P.R.G. vigente. Il terreno è potenzialmente servito dalle conduttore d'acqua del Consorzio di Bonifica “Piave” con sede in Montebelluna ed a favore del quale è stata costituita servitù di passaggio interrata.

VALUTAZIONE

Sulla base di quanto sopra esposto, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni;



- tenuto conto della destinazione urbanistica dei terreni attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale, come "Zona Agricola";
- tenuto conto dell'ubicazione e della dislocazione, nonché della giacitura pressoché piana e della buona fertilità;
- tenuto conto della possibilità di accesso dalla via pubblica (via Cal Vecchia) attraverso la stradina agricola e la servitù di passaggio costituita;
- tenuto inoltre conto che il terreno risulta coltivato a prato stabile direttamente a cura della proprietaria;
- tenuto conto dei fattori negativi (passaggio della linea dell'alta tensione) e quelli positivi (servizio dell'acqua del Consorzio di Bonifica "Piave"), che possono influire sul valore dell'immobile;
- infine, tenuto conto del valore di immobili consimili recentemente compravenduti nella zona.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente stima:

- Terreno contraddistinto dal mappale 746 mq. 10.627 x 8,00 € 85.016,00

Considerato, che il terreno è interessato dal passaggio della linea dell'alta tensione, che lo attraversa interamente in prossimità della parte centrale, viene proposto un abbassamento del valore nella misura del 20%; pertanto il valore viene così aggiornato: - Valore stimato € 85.016,00 - 20% = € 68.012,80.

Il valore attribuito viene arrotondato ad € 68.000,00 (sessantottomila/00.)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

accertate alle date del **01.03.2016**.

ISCRIZIONI

- IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO di pagamento del 04.04.2003 - Tribunale di Treviso rep. 153/2003, per la somma di Euro 115.000,00 - capitale Euro 154.269,41 - a favore di [REDACTED], iscritta a Treviso il 04.04.2003 ai n. 13792/3084;
- IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO di pagamento del 04.04.2003 - Tribunale di Treviso rep. 2396, per la somma di Euro 240.000,00 - capitale Euro 213.597,12 - a favore di [REDACTED]



[REDACTED] iscritta a Treviso il 05.04.2003 ai n. 13881/3100.

TRASCRIZIONI

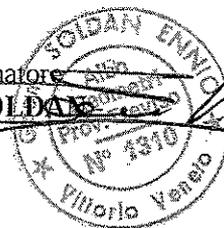
- ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal TRIBUNALE DI TREVISO in data 13.11.2004 - rep. 809, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 26.11.2004 ai n. 50144/32384;
- DOMANDA GIUDIZIALE per ORDINANZA INTRODUTTIVA GIUDIZIO DI DIVISIONE ex art. 600 C.P.C. emessa dal TRIBUNALE DI TREVISO in data 06.05.2013 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30.05.2013 ai n. 16967/10994.

Agli atti risulta allegata la documentazione di cui all'art. 567 - 2° comma C.P.C..

Con ciò il sottoscritto perito ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli.

Vittorio Veneto li 09 marzo 2016

L'Esperto Estimatore
- geom. **Ennio SOLDANI**



ALLEGATI:

- SCHEDA SINTETICA CON TUTTI I DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA;
- FASCICOLO TECNICO COMPRENSIVO DI: VISURA CATASTALE, ESTRATTO DI MAPPA, ESTRATTO DEL P.R.G.;
- CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI RIESE PIO X°;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPRENSIVA DI AEROFOTOGRAFIA CON INDICANTO IL TERRENO INTERESSATO ED OTTO FOTOTOGRAFIE;
- COPIA DEI TRE ATTI DI PROVENIENZA DEL TERRENO;
- ISPEZIONE IPOTECARIA PRESSO LA CONSERVATORIA REG. IMMOBILIARI;
- NOTA DI TRASCRIZIONE COMPILATA NEI QUADRI B - C.

