

TRIBUNALE DI TREVISO

- Cancelleria Esecuzioni Immobiliari -

Esecuzione immobiliare n° 352/2009 Esec.

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

con l'Intervento di

[REDACTED]

&&&&&&&&

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

del sottoscritto Dott. Agr. Dal Molin Fabrizio, residente in Castelfranco Veneto (TV) Via Gallio n° 17 e con studio in Via Degli Abeti n° 2 - Cod. Fisc. DLM FRZ 58P29 F595F - iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso al n° 118.

1 - PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro in data 31/10/2013 nominava lo scrivente Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, fissando l'udienza per il giuramento di rito e la comparizione avanti a sé al giorno 14/11/2013 alle ore 10.00. In tale occasione lo scrivente C.T.U. prestava il giuramento di rito accettando l'incarico di stima dei beni eseguiti conferitogli.

In data 15/01/2014 il sottoscritto C.T.U. eseguiva il sopralluogo presso i beni

oggetto dell'esecuzione alla presenza del Sig. ██████████ familiare delle Sig.re ██████████ comproprietarie dei beni eseguiti.

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni eseguiti, dalle visure e dagli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'Agenzia del Territorio di Treviso, l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte, dalle analisi e dai conteggi svolti, il sottoscritto è pervenuto ai risultati che qui di seguito espone in descrizione.

2 – QUESITO

Si riporta il testo del quesito standard previsto per le esecuzioni immobiliari.

1) Identifichi il C.T.U. esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini;

2) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il C.T.U. risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivanti in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

Le verifiche in questione 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 questo caso, però, il C.T.U. provvederà ad

aggiornare la relazione notarile con le eventuali iscrizioni e trascrizioni successive.

In ogni caso il C.T.U. alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

3) Il C.T.U. fornirà succinta descrizione tipologica del bene, evidenziando gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornirà i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es.: superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...). Preciserà lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, preciserà il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e verificherà se il titolo sia opponibile alla procedura.

Accerterà pertanto il C.T.U. 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.

A tal fine il C.T.U.:

- a) accederà presso l'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, per ottenere certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestato alla ditta esecutata;*
- b) in caso di riscontro positivo, estrarrà copia dei contratti di locazione risultanti dalla certificazione rilasciata, i quali si riferiscano ai beni sottoposti a pignoramento.*

- c) Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative sanzionatorie.
- d) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento.
- e) Per ciò che riguarda i terreni riferisca in ordine a eventuali variazioni colturali o cambi d'uso.
- f) Quale incaricato ed ausiliario del giudice, qualora rilevasse che l'intero immobile non è accatastato, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dai dati relativi all'esecuzione in calce indicati). In caso di altre difformità catastali si limiti a segnalarle.
- g) Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.
- h) Qualora il pignoramento colpisca beni indivisi, dica se gli stessi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata.
- i) Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.
- Il C.T.U. è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad

accedere anche coattivamente all'immobile, ad es. per effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, con l'ausilio, se necessario, della forza pubblica e di tecnico idoneo per sostituzione serrature.

N.B.: In ogni caso il C.T.U. inserirà nella perizia:

- scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

3 – BENI IMMOBILI APPRESI ALL'ESECUZIONE

Il pignoramento immobiliare riguarda i seguenti beni:

Catasto Terreni del Comune di FONTE – foglio n. 5

- ⇒ particella n. 261 – natura T – 7 are 20 centiare;
- ⇒ particella n. 268 – natura T – 6 are 38 centiare;
- ⇒ particella n. 270 – natura T – 12 are 77 centiare;
- ⇒ particella n. 299 – natura T – 5 are 76 centiare;
- ⇒ particella n. 303 – natura T – 8 are 76 centiare;
- ⇒ particella n. 386 – natura T – 18 are 33 centiare;
- ⇒ particella n. 408 – natura T – 9 are 52 centiare;
- ⇒ particella n. 409 – natura T – 42 are 73 centiare;
- ⇒ particella n. 578 – natura T – 40 centiare;

⇒ particella n. 657 – natura T – 3 are 50 centiare;
⇒ particella n. 690 – natura T – 1 are 80 centiare;
⇒ particella n. 699 – natura T – 15 centiare;
⇒ particella n. 702 – natura T – 50 centiare;
⇒ particella n. 703 – natura T – 20 are 50 centiare;
⇒ particella n. 706 – natura T – 3 are 82 centiare;
⇒ particella n. 710 – natura T – 90 centiare;
⇒ particella n. 713 – natura T – 2 are 20 centiare;
⇒ particella n. 716 – natura T – 60 centiare;
per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà.

Catasto Fabbricati del Comune di FONTE – foglio n. 5

⇒ particella n. 303 – natura A/2 cl. 2 – consistenza vani 7 – Via Valli n. 13;
per 1/3 del diritto di piena proprietà.

Si precisa che gli attuali comproprietari dei beni esecutati sono i seguenti soggetti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

4 – AGGIORNAMENTO CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso L'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso si è potuto verificare che gli atti catastali risultano aggiornati. Si allegano le visure catastali dei beni (Doc. 1) e l'estratto di mappa in scala 1:2000 (Doc.

2) e la visura storica (Doc. 3).

I beni sono descritti catastalmente come di seguito riportato:

Catasto Terreni - Comune di FONTE

FOGLIO	PARTICELLE	SUPERFICIE (ha.a.ca)	QUALITA' E CLASSE		R.D. (€)	R.A. (€)
5	261	0.07.20	bosco alto fusto	U	2,97	0,30
	268	0.06.38	prato arborato	1	3,79	2,80
	270	0.12.77	seminativo arborato	2	11,21	5,94
	299	0.05.76	prato arborato	3	2,23	1,93
	303	0.08.76	ente urbano		--	--
	386	0.18.33	prato arborato	3	7,10	6,15
	408	0.09.52	bosco alto fusto	U	3,93	0,39
	409	0.42.73	prato arborato	3	16,55	14,34
	578	0.00.40	bosco alto fusto	U	0,17	0,02
	657	0.03.50	prato arborato	3	1,36	1,17
	690	0.01.80	bosco alto fusto	U	0,74	0,07
	699	0.00.15	seminativo arborato	2	0,13	0,07
	702	0.00.50	seminativo arborato	2	0,44	0,23
	703	0.20.50	seminativo arborato	2	18,00	9,53
	706	0.03.82	bosco alto fusto	U	1,58	0,16
	710	0.00.90	prato arborato	3	0,35	0,30
713	0.02.20	prato arborato	3	0,85	0,74	
716	0.00.60	prato arborato	3	0,23	0,20	
Totale		1.45.82			71,63	44,34

Catasto Fabbricati - Comune di FONTE

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLE	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (VANI)	RENDITA (€)
U	5	303	A2	2	7	689,89
Totale						689,89

CONFINI:

Mappali n. 303, 702, 703: Nord strada comunale; Est strada comunale; Sud

strada vicinale (nella mappa catastale risultano invece i mappali n. 370, 406, 1217; Ovest mappali n. 302, 700, 701.

Mappali n. 268, 270, 690, 699, 716: Nord mappali n. 266, 269, 448; Est strada comunale; Sud mappali n. 698, 717, 298; Ovest mappale n. 267.

Mappali n. 409, 657, 578, 408, 261, 299, 706, 710, 713, 386: Nord mappali n. 220, 429, 225; Est mappali n. 266, 711, 298, 656, 72; Sud mappali n. 1109, 361; Ovest strada comunale, Torrente.

5 – PROVENIENZA E SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI

1) Oltre il ventennio i beni pignorati erano intestati a:

- Beni identificati al Comune di Fonte, Fg. 5 mm.nn. 268, 270, 690

I beni erano in possesso di [REDACTED]

- Beni identificati al Comune di Fonte Fg. 5 mm.nn. 202, 703, 706, 261, 408, 578, 710, 699, 386, 713, 299, 409, 657, 716

I beni sono giunti in possesso di [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di sentenza per usucapione emessa dal Pretore di Bassano del Grappa in data 10/05/1978 n. 1589 cron. – n. 339 rep., trascritta a Treviso il 9/06/1978 ai numeri 12015 Gen. 10461 Part.

- Beni identificati al Comune di Fonte Fg. 5 m.n. 303

I beni sono giunti in possesso di [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di:

* successione legittima per causa di morte di [REDACTED]

e [REDACTED]

registrata all'Ufficio del Registro di Asolo con denuncia n. 27 vol. 213, trascritta a Treviso ai numeri 9599 Gen. 8577 Part.

* successione testamentaria in morte di [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] registrata a Montebelluna il
16/03/1977 con denuncia n. 50 vol. 276 e trascritta a Treviso il 7/11/1974
ai numeri 18931 Gen. 16794 Part.

* atto di cessione di quote del 18/03/1977 rep. 27210 del Notaio Imparato
di Montebelluna, trascritto a Treviso il 12/04/1977 ai numeri 6872 Gen.
5924 Part.

* atto di cessione di quote del 18/03/1977 rep. 27211 del Notaio Imparato
di Montebelluna, trascritto a Treviso il 12/04/1977 ai numeri 6873 Gen.
5925 Part.

* atto di divisione del 18/03/1977 rep. 27212 del Notaio Imparato di
Montebelluna, trascritto a Treviso il 12/04/1977 ai numeri 6874 Gen. 5926
Part.

2) Con denuncia di successione legittima in morte di [REDACTED],
[REDACTED] registrata all'Ufficio
del Registro di Montebelluna con denuncia n. 74 vol. 349 e trascritta a
Treviso il 6/02/1986 ai numeri 3271 Gen. 2796 Part. i beni sopradescritti
venivano trasferiti ai Signori:

- [REDACTED] per la
quota di 1/3 della piena proprietà;

- [REDACTED], per la
quota di 1/3 della piena proprietà;

- [REDACTED], per la quota di 1/3
della piena proprietà.

3) Con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Treviso in data

16/08/2006 n. 7199 cron., trascritto a Treviso il 4/09/2006 ai numeri 44732 Gen. 25828 Part. Veniva disposta l'assegnazione dei beni pignorati all'esecutato [REDACTED] trasferendo la quota di 1/3 della piena proprietà di essi alla società [REDACTED]. Copia del decreto di trasferimento degli immobili viene allegata alla relazione.

6 – SERVITU' E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso e l'Archivio di Stato di Treviso, esistono le seguenti servitù:

⇒ servitù di passaggio costituita con atto di compravendita del 18/07/1970 n. 18755 di rep. del Dott. Imperato Francesco, Notaio in Asolo, trascritto a Treviso in data 10/08/1970 ai numeri 14323 Gen. 12729 Part. e ai numeri 14324 Gen. e 12730 Part.: l'atto si riferisce alla compravendita avvenuta tra i Sig.ri [REDACTED], tutti comproprietari, e la Sig.ra [REDACTED], usufruttuaria parziale, i quali trasferivano al Sig. [REDACTED], la quota di 9/10 della comproprietà 10 dei seguenti beni di cui l'acquirente era già proprietario per la restante quota di 1/10:

Comune di Fonte Fg. 5 mappali n. 387/c e n. 409/b

Con l'atto sopra indicato venivano costituite le seguenti servitù:

- a) a cavallo della linea di confine definita tra i mm.nn. ex 387/d, ex 387/c e ex 409/c, a favore e a carico della proprietà compravenduta e di quella rimasta ai venditori.
- b) lungo il lato sud del m.n. 303 a favore di tutta la proprietà dei venditori

in loco.

⇒ servitù di passaggio costituita con atto di divisione del 18/03/1977 n. 27212 di rep. del Dott. Imparato Francesco, Notaio in Conegliano, trascritto a Treviso in data 12/04/1977 ai numeri 6874 Gen. 5926 Part.: l'atto si riferisce alla divisione a seguito di successione di [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

Con l'atto sopra indicato venivano costituite le seguenti servitù:

a) a carico dei mappali n. 303, 703, 302, 651, 721, 720, 657, 298, 715 e a

favore di [REDACTED]

[REDACTED], con qualsiasi mezzo;

b) a carico dei mappali n. 711 e 387 di proprietà di [REDACTED] e a

favore del mappale n. 386 di proprietà di [REDACTED] solo per

uso agricolo.

7 - SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla documentazione disponibile nel fascicolo e dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati:

7.1 - Iscrizioni pregiudizievoli

7.1.a - Nota di iscrizione del 9/03/2009 n° 8115 Gen., n° 1585 Part. dell'ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 11/11/2008 n. rep. 934, in favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà dei beni descritti al precedente punto 4.

Si allega la nota di iscrizione sopradescritta (Doc. 4).

7.2 - Trascrizioni pregiudizievoli

7.2.a - Nota di trascrizione del 25.06.2009 n° 24379 Gen., n° 15112 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 08/06/2009 rep. 2784/2009 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di:

- [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/9 della piena proprietà dei beni descritti al precedente punto 4;

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/9 della piena proprietà dei beni descritti al precedente punto 4;

- [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/9 della piena proprietà dei beni descritti al precedente punto 4;

e contro [REDACTED]

Si allega la nota di trascrizione sopradescritta (Doc. 5).

8 - ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE DEI FABBRICATI AI SENSI DELLA L. n. 47/1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE E DELLA CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO L'UTE

I beni pignorati sono ubicati in Comune di Fonte (TV) in Via Valli n. 13.

Essi comprendono un fabbricato residenziale e terreni agricoli siti in prossimità del fabbricato abitativo.

Il fabbricato abitativo è composto da una singola unità residenziale realizzata su due piani (piano terra e piano primo). L'area di pertinenza del fabbricato è parzialmente destinata a giardino e occupata da un box garage.

Dalle verifiche svolte presso il Comune di Fonte risultano i seguenti atti di

concessione edilizia e permessi di abitabilità:

- licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Fonte in data 24/04/1970 prot. n. 770 registro costruzioni n. 756 (Doc. 6);
- permesso di abitabilità prot. n. 756 del 31/03/1971 (Doc. 7);
- domanda di sanatoria del 23/12/1993 prot. n. 7281 a seguito di condono edilizio prot. 1410 del 27/03/1986 per ampliamento e parziale cambio d'uso di locali al piano terra (Doc. 8).

La richiesta di accatastamento del fabbricato (Doc. 9) è stata presentata in data 19/12/1975 prot. n. 3323.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente CTU ha rilevato le seguenti irregolarità rispetto allo stato approvato e all'accatastamento:

- 1) modifiche interne al piano terra per realizzazione di pareti interne e cambio d'uso di locali;
- 2) realizzazione di un box autorimessa in legno nell'area esterna del fabbricato.

Si tratta di opere abusive sanabili con una spesa stimata in complessivi € 5.000,00 comprendendo nella spesa l'oblazione minima prevista pari a € 516,00 e le spese tecniche di presentazione della domanda di sanatoria.

9 - DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI

Dal punto di vista urbanistico il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 5/12/2008 e ratificato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1790 del 16/06/2009, e il Piano degli Interventi, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 28/09/2011 e approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 28/02/2012, classificano i beni come di seguito riportato:

- Comune di Fonte C.T. Fg. 5 mappali n. 261, 268 (per circa mq 606), 270 (per circa mq 571), 299, 303, 386, 408, 409, 578, 657, 690, 699, 702, 703 (per circa mq 1.234), 710, 713, 716 (per circa mq 35): "ZEA – ZONE EXTRAURBANE AGRICOLE".

Dall'esame della cartografia relativa al Piano degli Interventi del Comune di fonte lo scrivente CTU ha rilevato che gli immobili sopradescritti ricadono in zona ZEA/E (Zone Extraurbane Agricole), ovvero le parti del territorio per la quale l'edificabilità è consentita, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 23/04/2004 n. 11 e degli artt. 78 e 79 delle N.T.A.. In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) interventi edilizi destinati alla residenza (comma 4, lett.b);
- 2) interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive (comma 4, lett. c);
- 3) interventi di ampliamento della casa di abitazione esistente (comma 4, lett. a);
- 4) interventi di ampliamento per usi agrituristici della casa di abitazione (comma 4, lett. a bis);
- 5) serre fisse ai sensi del comma 6 e della D.G.R. 172/2010;

consentiti sulla base di:

- Piano Aziendale, esclusivamente ad imprenditori agricoli titolari di azienda agricola, con iscrizione all'Anagrafe regionale (SISP);
- occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno, regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS;
- redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta Regionale.

6) serre mobili ai sensi del comma 6 e della D.G.R. 172/2010;

7) modesti manufatti, ai sensi del comma 5ter 8art. 79, comma 46 N.T.A.).

Non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnici intensivi o il loro ampliamento, qualora non specificatamente individuati nelle schede d'ambito delle zone rurali.

- **Comune di Fonte C.T. Fg. 5 mappali n. 699, 702, 268 (per circa mq 32), 270 (per circa mq 706), 703 (per circa mq 816), 716 (per circa mq 25): "TES/10 – TESSUTI EXTRAURBANI CON IMPIANTO STORICO".**

Dall'esame della cartografia relativa al Piano degli Interventi del Comune di fonte lo scrivente CTU ha rilevato che gli immobili sopradescritti ricadono in zona **TES/10 (Tessuti Extraurbani con Impianto Storico)**, ovvero le parti del territorio caratterizzate da edilizia diffusa e riconducibili ai "nuclei ed aggregazioni edilizie di antica origine", per la quale sono ammissibili, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 23/04/2004 n. 11 e degli artt. 78 e 80 delle N.T.A., i seguenti interventi:

1) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, interventi edilizi singoli di demolizione e ricostruzione ove il P.I. lo preveda;

2) la nuova edificazione all'interno delle sagome limite indicate dal P.I.

Riguardo ai fondi eseguiti ricadenti nell'area TES/10 il P.I. del Comune di Finte non indica la presenza di alcuna sagoma limite. Di fatto l'edificabilità è concessa solo ai fabbricati già esistenti nell'area individuata dal P.I. i quali

sono di proprietà di terzi.

Si allegano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/01/2014 (Doc. 10), gli estratti della cartografia del P.I. del Comune di Fonte riportante la zonizzazione generale (Doc. 11) e la zonizzazione agricola (Doc. 12) di cui al P.I., l'estratto delle Norme Tecniche di attuazione del P.I. artt. 78-79-80 (Doc. 13) e la scheda dell'ambito n. 8 – San Nicolò – individuata dal P.I. e riguardante la zona del territorio comunale nella quale ricadono i beni eseguiti (Doc. 14).

10 – VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O AFFITTO IN CORSO DI VALIDITA'

Dalle verifiche svolte non sono in essere contratti di affitto per i beni oggetto del pignoramento.

11 - CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U., esaminato il quesito sottopostogli dall'Ill.mo Sig. G.E., ritiene di identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile ai beni pignorati in base al procedimento sintetico.

In considerazione della presenza di beni disomogenei per destinazione d'uso e ubicazione lo scrivente propone la formazione di tre lotti, come di seguito specificato:

LOTTO 1 – ABITAZIONE, TERRENI RICADENTI IN PARTE IN ZONA AGRICOLA E IN PARTE IN ZONA URBANIZZATA

Comune di Fonte Catasto Fabbricati foglio 5 mappale n. 303 e Catasto Terreni foglio 5 mappali n. 303, 702, 703, tutti per 1/3 della piena proprietà.

LOTTO 2 – TERRENI RICADENTI IN PARTE IN ZONA AGRICOLA E IN PARTE IN ZONA URBANIZZATA

Comune di Fonte Catasto Terreni foglio 5 mappali n. 268 – 270 – 690 – 699 – 716, tutti per 1/3 della piena proprietà.

LOTTO 3 – TERRENI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA

Comune di Fonte Catasto Terreni foglio 5 mappali n. 261 – 299 – 386 – 408 – 409 – 578 – 657 – 710 – 713, tutti per 1/3 della piena proprietà.

12 – CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

12.1 – LOTTO 1

12.1.1 – CONSISTENZA LOTTO 1

I beni in esame, ai quali si accede dalla strada comunale Via Valli, sono identificati catastalmente al Comune di Fonte, Catasto Terreni Fg. 5 mm.nn. 303, 702, 703 e Catasto Fabbricati Fg. 5 m.n. 303.

Si allega documentazione fotografica relativa ai beni e le foto aeree del territorio (Doc. 15 – allegato fotografico).

I beni sono in possesso della ditta esecutata per la quota di 1/3 della piena proprietà.

Il lotto comprende un fabbricato residenziale, un box garage, l'area di pertinenza dei fabbricati destinata a verde privato (giardino) e terreni ricadenti dal punto di vista urbanistico in parte in zona denominata "Zona Extraurbana Agricola" (ZEA) e in parte in zona denominata "Tessuti Extraurbani con impianto storico" (TES/10).

a) FABBRICATO RESIDENZIALE

Si tratta di una abitazione residenziale, identificata catastalmente con il mappale n. 303, inserita in un fabbricato la cui edificazione risale probabilmente agli inizi degli anni 1970.

Come riferito in precedenza, al piano terra del fabbricato sono state

eseguite modifiche opere abusive di demolizione e ricostruzione che ne hanno modificato la suddivisione interna realizzando di fatto due unità abitative separate. Tali opere sono pienamente sanabili.

Facendo riferimento alla situazione attuale, l'abitazione, che si sviluppa in due piani fuori terra (piano T e piano 1), comprende i seguenti locali:

PIANO TERRA: ingresso, cucina-sala da pranzo, camera da letto, studio, bagno, ripostiglio, locale lavanderia e centrale termica;

PIANO PRIMO: ingresso, cucina, sala da pranzo, n. 2 camere matrimoniali, cameretta, bagno.

L'area scoperta di pertinenza dei fabbricati presenta una superficie complessiva di mq 876.

Esternamente è stato realizzato, in assenza di autorizzazione, un box auto in legno avente una superficie di mq 35 circa. Anche questo abuso è pienamente sanabile.

Complessivamente per l'unità immobiliare sono stati stimati i seguenti dati planovolumetrici:

Superficie commerciale: mq 232,03

Volume: mc 656,30

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- **Anno di costruzione:** 1971;
- **Ubicazione:** Comune di Fonte Via Valli n. 17;
- **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati – Comune di Fonte Fg. 5 m.n. 303, oltre all'area di pertinenza identificata dalla stessa particella;
- **Destinazione urbanistica:** "ZEA/E";
- **Distanza dal centro storico:** il fabbricato dista circa 1 km dal centro storico

di Fonte.

- **Tipologia:** abitazione di categoria A/2 classe 2 dislocata su 2 livelli (piani T e 1);
- **Vani principali:** n. 8.
- **Vani accessori:** n. 5.
- **Accesso:** accesso carrabile e pedonale da Via Santa Lucia.
- **Finiture:** discrete.
- **Condizioni di conservazione:** discrete.
- **Condizioni locative:** occupato dai comproprietari della ditta esecutata.
- **Affacci e vedute:** su strada comunale e fondi agricoli.
- **Commerciabilità:** discreta.
- **Note:** sanatoria per abusi edilizi riguardanti opere interne e camì di destinazione d'uso. E' possibile l'ampliamento ai sensi della Legge sul Piano Casa e della L.R. 11/2004.

b) BOX AUTO

Si tratta di un manufatto in legno, ricadente nelle particelle individuate catastalmente al Comune di Fonte, Fg. 5 mm.nn. n. 303 e 703, e realizzato in assenza di autorizzazione comunale presumibilmente precedentemente all'anno 2000. Esso presenta un superficie di pavimento di circa mq 35,00.

- **Anno di costruzione:** fine anni '90.
- **Ubicazione:** Comune di Fonte Via Valli n. 17.
- **Identificazione catastale:** Catasto Terreni – Comune di Fonte Fg. 5 mm.nn. n. 303 e 702 (parte);
- **Destinazione urbanistica:** "ZEA";
- **Distanza dal centro storico:** il manufatto dista circa 1 km dal centro storico

di Fonte.

- **Tipologia:** fabbricato ad uso box garage non accatastato.
- **Accesso:** accesso carrabile e pedonale da Via Valli.
- **Condizioni di conservazione:** buone.
- **Condizioni locative:** occupato dai comproprietari della ditta esecutata.
- **Commerciabilità:** buona.
- **Note:** il fabbricato necessita di sanatoria edilizia.

c) TERRENI RICADENTI IN ZONA DENOMINATA TES/10 "TESSUTI EXTRAURBANI CON IMPIANTO STORICO"

Si tratta di terreni con leggera potenzialità edificatoria in quanto inseriti in una zona nella quale è possibile realizzare l'ampliamento di fabbricati esistenti, seppure con limitazioni.

Catastalmente i terreni ricadenti in tale zona sono identificati al Comune di Fonte Fg. 5 mm.nn. n. 702 e 703 (porzione di mq 816).

Complessivamente la superficie di terreno ricadente in zona TES/10 risulta pari a mq 866.

- **Ubicazione:** Comune di Fonte Via Valli.
- **Destinazione urbanistica:** TES/10 "Tessuti Extraurbani con Impianto Storico".
- **Accesso:** accesso da Via Valli.
- **Giacitura:** leggermente acclive.
- **Esposizione:** sud.
- **Condizioni locative:** non oggetto di locazione.
- **Commerciabilità:** buona in quanto l'area presenta un potenziale interesse per la potenzialità edificatoria consentita all'insieme di fabbricati presenti

a nord della stessa.

d) TERRENI AGRICOLI

I terreni ricadenti in zona denominata "Zona Extraurbana Agricola" (ZEA/E), sono limitrofi ai fabbricati precedentemente descritti. Essi sono identificati catastalmente al Comune di Fonte Fg. 5 mm.nn. n. 703 (porzione di mq 1.234).

La superficie della particella n. 703 è occupata parzialmente dal box garage annesso al fabbricato abitativo, mentre la restante porzione è coltivata a prato polifita.

- **Ubicazione:** Comune di Fonte Via Valli.
- **Destinazione urbanistica:** ZEA "Zone Extraurbane Agricole".
- **Accesso:** accesso da Via Valli.
- **Giacitura:** leggermente acclive.
- **Esposizione:** sud.
- **Condizioni locative:** non oggetto di locazione.
- **Commerciabilità:** discreta.
- **Interesse all'acquisto:** considerato che il pignoramento interessa la quota di 1/3 della piena proprietà dei beni in esame, i soggetti maggiormente interessati all'acquisto possono essere gli attuali comproprietari dei beni.

12.1.2 – STIMA LOTTO 1

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e dall'esame di beni immobili simili oggetto di recente compravendita per i quali si sono rilevati i prezzi di mercato, il sottoscritto ritiene di applicare i seguenti prezzi unitari:

- abitazione: €/mq 750,00

- box garage: €/mq 175,00
- area scoperta a verde privato: €/mq 30,00
- area edificabile (TES/10): €/mq 25,00
- terreni agricoli (ZEA): €/mq 10,00

Lo scrivente precisa che nella stima del fabbricato e degli altri beni immobili ha tenuto conto anche delle seguenti caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato dei beni in aumento o in diminuzione (comodi positivi e/o negativi):

- Tipologia del fabbricato: si tratta di casa singola che già di fatto è stata suddivisa in due unità abitative indipendenti (tale condizione necessita tuttavia di essere regolarizzata attraverso la presentazione di domanda di sanatoria).
- Vetustà: l'abitazione, risalente ai primi anni '70, necessita di opere di adeguamento degli impianti.
- Potenzialità edificatoria: in base alla normativa vigente il fabbricato residenziale può essere ampliato fino al volume di mc 800 (L.R. 11/2004) e può usufruire delle agevolazioni concesse dal Legge "Piano Casa".
- Aspetti paesaggistici: il fabbricato ricade in una zona pedecollinare pre-gevole sotto l'aspetto paesaggistico; ciò determina un discreto interesse di acquisto.
- Ubicazione: i beni immobili sono ubicati in zona agricola. I servizi più vicini sono presenti presso Oné di Fonte che dista circa 1 km.

Tutto ciò considerato si avrà:

- Valore abitazione: mq 232,03 x €/mq 750,00 = € 174.022,50
- Valore box garage: mq 35,00 x €/mq 175,00 = € 6.125,00

- **Destinazione urbanistica:** TES/10 "Tessuti Extraurbani con Impianto Storico".
- **Accesso:** accesso da Via Valli.
- **Giacitura:** leggermente acclive.
- **Esposizione:** sud.
- **Condizioni locative:** non oggetto di locazione.
- **Commerciabilità:** buona in quanto l'area presenta un potenziale interesse per la potenzialità edificatoria consentita all'insieme di fabbricati presenti a nord della stessa.

b) TERRENI AGRICOLI

La porzione del lotto ricadente in zona denominata "Zona Extraurbana Agricola" (ZEA/E), è individuata catastalmente al Comune di Fonte Fg. 5 mm.nn. 268 (porzione di mq 606), 270 (porzione di mq 571), 690 e 716 (porzione di mq 35) e presenta una superficie complessiva di mq 1.392.

I beni sono destinati a prato polifita e prato polifita arborato.

- **Ubicazione:** Comune di Fonte Via Valli.
- **Destinazione urbanistica:** ZEA "Zone Extraurbane Agricole".
- **Accesso:** accesso da Via Valli.
- **Giacitura:** leggermente acclive.
- **Esposizione:** sud.
- **Condizioni locative:** non oggetto di locazione.
- **Commerciabilità:** discreta.
- **Interesse all'acquisto:** considerato che il pignoramento interessa la quota di 1/3 della piena proprietà dei beni in esame, i soggetti maggiormente interessati all'acquisto possono essere individuati negli attuali comproprie-

tari dei beni.

12.2.2 – STIMA LOTTO 2

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e dall'esame di beni immobili simili oggetto di recente compravendita per i quali si sono rilevati i prezzi di mercato, il sottoscritto ritiene di applicare i seguenti prezzi unitari:

- area edificabile (TES/10):	€/mq	25,00
- terreni agricoli (ZEA/E):	€/mq	7,00

Tutto ciò considerato si avrà:

- Valore terreno ricadente in zona TES/10:	mq 778,00 x €/mq 25,00 =	€ 19.450,00
- Valore terreno agricolo	mq 1.392,00 x €/mq 7,00 =	€ <u>9.744,00</u>

VALORE DEL LOTTO = € **29.194,00**

VALORE DELLA QUOTA ESECUTATA (€ 29.194,00 x 1/3) = € **9.731,33**

Che si arrotondano a € 9.500,00 (euro novemilasettecento/00).

12.3 – LOTTO 3

12.3.1 – CONSISTENZA LOTTO 3

I beni in oggetto, ai quali si accede dalla strada comunale Via Valli, comprendono terreni ricadenti in zona definita ZEA/E "Zone Extraurbane Agricole".

Essi sono identificati catastalmente al Catasto Terreni, Comune di Fonte Fg. 5 mm.nn. 261, 299, 386, 408, 409, 578, 657, 706, 710, 713 e presentano una superficie complessiva di mq 9.436.

La destinazione attuale dei fondi agricoli è in parte a prato polifita e prato arborato, in parte a bosco misto di latifoglie e in parte a servitù di passaggio.

In particolare, dalle misurazioni effettuate dallo scrivente, il prato polifita e il

prato arborato con le tare (servitù di passaggio) occupano una superficie di mq 5.136 mentre il bosco misto di latifoglie presenta una superficie complessiva di mq 4.300.

- **Ubicazione:** Comune di Fonte Via Valli.
- **Destinazione urbanistica:** ZEA "Zone Extraurbane Agricole".
- **Accesso:** accesso da Via Valli.
- **Giacitura:** da leggermente a moderatamente acclive.
- **Esposizione:** sud, sud-est, est.
- **Condizioni locative:** non oggetto di locazione.
- **Commerciabilità:** discreta soprattutto per i terreni a prato polifita e per quelli limitrofi a fabbricati abitativi.
- **Interesse all'acquisto:** considerato che il pignoramento interessa la quota di 1/3 della piena proprietà dei beni in esame, i soggetti maggiormente interessati all'acquisto possono essere gli attuali comproprietari dei beni.

12.3.2 – STIMA LOTTO 3

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e dall'esame di beni immobili simili oggetto di recente compravendita per i quali si sono rilevati i prezzi di mercato, il sottoscritto ritiene di applicare i seguenti prezzi unitari:

- terreni agricoli coltivati a prato polifita e prato polifita arborato (ZEA/E): €/mq 7,00
- terreni agricoli coltivati a bosco misto (ZEA/E): €/mq 3,50

Tutto ciò considerato si avrà:

- Valore terreno coltivato a prato polifita: mq 5.136,00 x €/mq 7,00 = € 39.952,00
- Valore terreno coltivato a

Bosco misto: mq 4.300,00 x €/mq 3,50 = € 15.050,00
VALORE DEL LOTTO = € 51.002,00
VALORE DELLA QUOTA ESECUTATA (€ 48.552,00 x 1/3) = € 17.000,67
Che si arrotondano a € 17.000,00 (euro diciassettemila/00).

13 – RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori di stima dei beni e della quota sottoposta a pignoramento relativamente ai 3 lotti individuati.

LOTTO	VALORE DI STIMA DEI LOTTI (€)	VALORE DELLA QUOTA ESECUTATA * (€)
LOTTO 1	239.817,50	80.000,00
LOTTO 2	29.190,00	9.700,00
LOTTO 3	51.002,00	17.000,00
Totale	320.009,50	106.700,00

* valore arrotondato

143 – ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. aggiornamento catastale dei beni esegutati;
2. estratto di mappa del Catasto Terreni;
3. visura storica;
4. iscrizioni pregiudizievoli;
5. trascrizioni pregiudizievoli;
6. licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Fonte in data 24/04/1970 e progetto approvato;
7. permesso di abitabilità prot. n. 756 del 31/03/1971;
8. domanda di sanatoria del 23/12/1993 e progetto approvato;

9. richiesta di accatastamento del fabbricato del 19/12/1975;
10. certificato di destinazione urbanistica;
11. estratto della zonizzazione generale del P.I. del Comune di Fonte;
12. estratto della zonizzazione agricola del P.I. del Comune di Fonte;
13. estratto delle Norme Tecniche di attuazione del P.I. (artt. 78, 79, 80);
14. scheda dell'ambito n. 8 – San Nicolò – del P.I.;
15. allegato fotografico.

Allega inoltre quanto segue:

- A. scheda sintetica di descrizione dei beni eseguiti;
- B. CD contenente la perizia e tutti gli allegati;
- C. CD contenente la perizia e l'allegato fotografico.

Portato a termine con coscienza ed obiettività l'incarico affidatogli, il sottoscritto deposita la presente relazione in due copie per l'Ufficio oltre agli allegati e dichiara di aver inviato in data 28/03/2013 copia della relazione peritale e l'allegato fotografico alle parti esecutanti ed eseguite e ai comproprietari a mezzo posta elettronica, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Castelfranco Veneto, 28 marzo 2014

IL C.T.U.

Dott. Agronomo Dal Molin Fabrizio

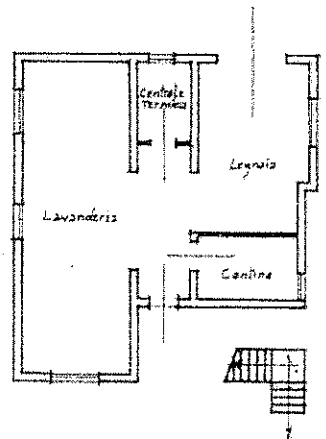


Lire
15

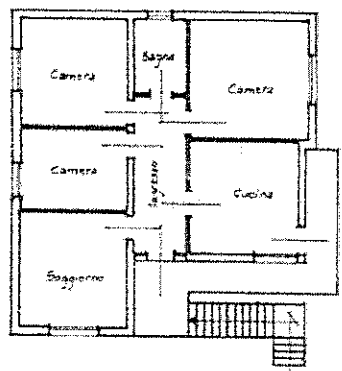
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, S. 413)

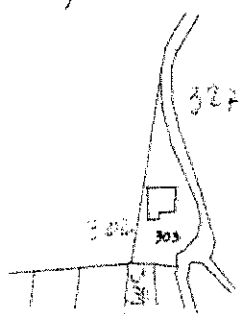
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FORTE Via VALLI
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



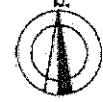
PIANTA PIANO TERRA (H. M. 2,30)



PIANTA PIANO PRIMO (H. M. 2,80)



ORIENTAMENTO



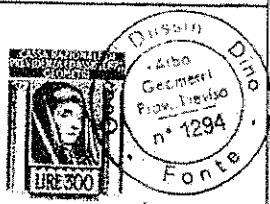
SCALA DI 1:200

ESTREMI CATASTALI:
COMUNE DI FORTE
SEZ. II. cat. - N° 5°
M.M. 303

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

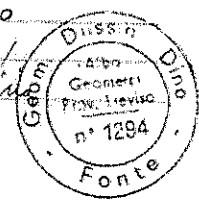
P. 526
V
5
303
-



Compilata dal GEOM. DUSSIN DINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di TREVISO

DATA 9 - 12 - 1975
Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2014 - Comune di FORTE (D. 6880) - Foglio: 5 Particella: 303 P. 526

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. GIUSEPPE SACCONI - Isola tematica esente per fini istituzionali



M-1930

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534 000 X 378 000 metri
15-Nov-2013 7:09
Comune: PONTE
Foglio: 5
1 Particella: 713

5--703