

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 995/2011 R.G.E.

promossa da: [REDACTED]

G.E.: *Dott.ssa Alessandra Burra*

Esperto: *Ing. Claudio Florimo*

Creditori intervenuti: [REDACTED]
[REDACTED]

Nota: *In data 16.09.2016 al procedimento su indicato è stato riunito
il fascicolo n. 361/2013*

Il sottoscritto Ing. **CLAUDIO FLORIMO**, professionista con studio in Treviso via Pisa n. 2, in data 07.03.2016 è stato nominato dal Sig. **G.E. ALESSANDRA BURRA** quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe. In data 04.04.2016, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha quindi avuto assegnati i quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

PREMESSA

Ritirato il fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e verificatane la completezza, il sottoscritto ha contattato il Custode Giudiziario "IVG Treviso" nella persona del Sig. Andrea Sartoretto al fine di concordare l'accesso ai luoghi oggetto di stima, avvenuto in data 30.05.2016 alla presenza dell'esecutato.

Il sottoscritto ha quindi assunto le necessarie informazioni per l'espletamento dell'incarico e, a conclusione degli accertamenti e sulla base delle informazioni

acquisite, considerate l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e l'autonomia di godimento dei beni oggetto di esecuzione, valutati i presupposti della comoda divisibilità degli immobili e le quote di proprietà, ipotizza la formazione di quattro Lotti così costituiti:

LOTTO 1

Casa indipendente con garage ed area scoperta di pertinenza, siti in zona Nord-Est del comune di Arcade (TV). Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà.

LOTTO 2

Terreno agricolo sito in zona Nord-Est del comune di Arcade (TV). Quota pignorata pari a 1/2 della piena proprietà.

LOTTO 3

Terreno agricolo sito in zona Nord-Est del comune di Arcade (TV). Quota pignorata pari a 1/2 della piena proprietà.

LOTTO 4

Terreni agricoli siti in zona Nord-Est del comune di Arcade (TV). Quota pignorata pari a 2/7 della piena proprietà.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

Descrizione tipologica: Casa indipendente con garage ed area scoperta di pertinenza, siti in zona Nord-Est del comune di Arcade (TV), a circa 4 Km dal centro; la zona presenta carattere agricolo, è priva di servizi e non è servita da mezzi pubblici.

Ubicazione: Arcade (TV), via Bainsizza n. 24.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

Vincoli contrattuali: l'unità risulta abitata dagli esecutati.

1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 1.1), risulta che i beni del Lotto 1, siti nel **Comune di Arcade (Codice A360)** della Provincia di Treviso, sono intestati a

- [REDACTED] per la proprietà di 1/2
- [REDACTED] per la proprietà di 1/2

e sono così identificati:

- a) **Catasto Fabbricati Sezione = Foglio 3 Particella 535 Subalterno 1**
Indirizzo Via Bainsizza piano T
Descrizione Area scoperta di mq 1.929, BCNC comune ai subb 2 e 3.
Nota Al **Catasto Terreni**, la particella n. 535 sub 1 è identificata, unitamente all'area di sedime del fabbricato comprendente i subb 2 e 3, al Foglio 3 particella 535 – Ente Urbano – Sup. are 22 ca 35 -
Confini: da Nord in senso orario, part 534, via Bainsizza, partt. 525, 495.
- b) **Catasto Fabbricati Sezione = Foglio 3 Particella 535 Subalterno 2**
Categoria A/7 **Classe** 2 **Consistenza** 13 vani **Rendita €** 1.443,50
Sup. catast. Totale 326 mq. Totale escluse aree scoperte 309 mq
Indirizzo Via Bainsizza piano S1-T
Descrizione Abitazione. La **planimetria**, presentata in data 14.06.2010, prot. n. TV0156208, è conforme.
Nota Per l'identificazione dell'area di sedime al Catasto Terreni, v. sub 1
- c) **Catasto Fabbricati Sezione = Foglio 3 Particella 535 Subalterno 3**
Categoria C/6 **Classe** 2 **Consistenza** 64 m² **Rendita €** 181,79
Sup. catast. Totale 74 mq

Indirizzo Via Bainsizza piano S1

Descrizione Garage. La **planimetria**, presentata in data 14.06.2010, prot. n. TV0156208, è conforme.

Nota Per l'identificazione dell'area di sedime al Catasto Terreni, v. sub I

1.2) TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità della piena proprietà dei beni compresi nel Lotto 1 è pervenuta in capo ai debitori in forza di (v. allegato 2):

Atto di divisione in data 05.05.2005, rep. n° 150689 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, trascritto a Treviso in data 17.05.2005 ai n.ri 20307/13230.

Il sottoscritto fa presente che oggetto del suddetto atto è, con altre, la particella n. 39 di mq 5.740, successivamente frazionata con Tipo mappale del 20.01.2010 e costituzione delle particelle n. 534 di mq 3.505 (Lotto 2) e n. 535 di 2.235 mq (Lotto 1).

1.3) VINCOLI E SERVITU'

I beni del Lotto 1 sono interessati dalla seguente **servitù attiva**:

servitù di passaggio "con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso" a carico della particella n. 42 e a favore delle particelle n. 39 (ora n. 535 e n. 534) e n. 149, costituita in data 05.05.2005 con atto notarile rep. n. 150689/20450 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, trascritto a Treviso il 17.05.2005 ai n.ri 20308/13231. La suddetta servitù "si esercita su una fascia di terreno di m 4 corrente lungo il confine Est della particella n. 42 ... e viene costituita in luogo della servitù di passaggio esistente ... sull'adiacente particella n. 200 ... che si intende estinta".

1.4) VINCOLI CONTRATTUALI

Non sono emersi contratti di locazione registrati e, al momento del

sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata occupata dagli esecutati.

1.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti sono depositate le certificazioni notarili redatte dal Notaio Ada Stiz di Treviso in data 22.05.2012 e dal Notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (BO) in data 25.07.2013; alla verifica del 16.08.2016 (v. allegato 3) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli e, pertanto, i beni del Lotto 1 sono gravati da:

TRASCRIZIONI

1) Atto giudiziario del 12.11.2011 rep. 1615 Tribunale di Treviso –

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Treviso il 20.12.2011 R.G. 43145 R.P. 28219

A favore

Beni Lotto 1 per la quota di ½ del diritto di proprietà.

Osservazione *Nell'atto di pignoramento non è indicata la particella n. 535 sub 1 (BCNC comune al sub 2 ed al sub 3, rispettivamente abitazione e garage).*

2) Atto giudiziario del 16.04.2013 rep. 536/2013 Tribunale di Montebelluna (TV)

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Treviso il 09.07.2013 R.G. 21561 R.P. 14320

A favore

Beni Lotto 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

1) Atto notarile pubblico del 05.05.2005 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso (TV) rep. 150690/20451 – Ipoteca volontaria derivante da concessione

a garanzia di mutuo fondiario.

Iscritto a Treviso il 17.05.2005 R.G. 20309 R.P. 4784
Capitale € 105.500,00 Totale € 158.250,00

A favore

Beni Lotto 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Osservazione Nell'atto è indicata la particella n. 39 del Catasto Terreni, dalla quale sono derivate per successivo frazionamento le particelle n. 535 (Lotto 1) e n. 534 (Lotto 2).

2) Atto notarile pubblico del 06.07.2010 Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano (TV) rep. 55787/9207 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascritto a Treviso il 08.07.2010 R.G. 24813 R.P. 5555
Capitale € 180.000,00 Totale € 360.000,00

A favore

Beni Lotto 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

1.6) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arcade e dai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

1.6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Arcade è composto da:

- Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.), approvato in conferenza di servizi del 19.07.2012, pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.70 del 24.08.2012 ed entrato in vigore il 07.09.2012;
- Piano degli Interventi (P.I.) variante n. 03, adottato con deliberazione del

Consiglio Comunale n. 06 del 15.04.2015 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 26.11.2015.

L'area ove ricadono i beni del Lotto 1 è classificata in **Zona Territoriale Omogenea "E" - Ambito Territoriale Omogeneo "3.2 Ambiti agricoli-rurali caratterizzati da elevato frazionamento fondiario"**, disciplinata dall'art. 44 delle N.T.O del P.I. vigente. Essa è interamente compresa tra le "aree di connessione naturalistica (buffer zones)", disciplinate dall'art. 30 delle N.T.O. del P.I. vigente; una striscia lungo il confine Est è interessata da fascia di rispetto di viabilità veicolare, disciplinata dall'art. 15 delle N.T.O. del P.I. vigente.

Ai fini della classificazione sismica, il territorio di Arcade ricade in Zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa).

In allegato 4 si riportano copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, estratti cartografici del P.I. ed estratto delle N.T.O.

1.6.2 – PRATICHE EDILIZIE

L'edificazione del fabbricato in esecuzione è legittimata da:

Permesso di costruire n. 60 del 30.09.2011: "Variante in corso d'opera su lavori di demolizione abitazione esistente e edificazione nuova abitazione con contestuale volturazione (rif. C.E. n. 3035/96 del 27.06.1996, C.E. n. 1378/97 del 05.04.1997, P.C. n. 85 del 15.11.2004, P.C. n. 23 del 03.06.2010)".

L'agibilità è autorizzata con certificato N. 15 rilasciato in data 31.10.2011 prot. n. 8562.

In allegato 5.1 si riportano il permesso di costruire n. 60, estratto degli elaborati grafici di progetto ed il certificato di agibilità.

1.6.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

1.6.4 – DIFFORMITA' E SANABILITA'

Dal confronto tra il progetto assentito e lo stato di fatto riscontrato all'atto del sopralluogo non emergono difformità.

1.7) DESCRIZIONE DEL LOTTO (v. all. 6.1, documentazione fotografica)

Trattasi di casa singola con unità abitativa, garage ed area scoperta di pertinenza, siti in Arcade (TV) via Bainsizza n. 24; la zona ha carattere agricolo, è priva di servizi e attività commerciali, non è servita da mezzi pubblici. Il fabbricato presenta un piano interrato ed un piano fuori terra e si sviluppa su due assi ortogonali con un porticato che corre sul fronte delle due parti. Le fondazioni sono in cls armato di tipo continuo; le strutture in elevazione sono costituite da muratura in cls armato al piano interrato, pilastri in cls armato nel porticato, muratura in bimattoni dallo spessore di 25 cm per i muri perimetrali del piano terra; le scale interne sono in cls armato, i solai sono in latero-cemento; la struttura di copertura è costituita da impalcato formato da muretti e tavelloni con cappa in calcestruzzo e manto di coperture in coppi tipo Possagno. La finitura esterna è in intonaco civile e la lattoneria è in rame.

Unità abitativa

Si sviluppa su due livelli: piano terra e piano rialzato per la parte residenziale con altezze interne di m 2,70, piano sottostrada (in parte interrato e in parte seminterrato) per la parte destinata a locali accessori con altezze interne di m. 2,40. Il piano terra-rialzato presenta una forma ad L e presenta tre accessi posti in corrispondenza del porticato. Dal piano terra, attraverso due distinte scale interne, si accede al piano sottostrada, costituito da due corpi di forma più o meno rettangolare posti in corrispondenza delle fasce perimetrali (Nord e Sud) del sovrastante fabbricato ed entrambi comunicanti con il garage tra loro interposto; i

due corpi presentano anche accessi indipendenti al piano sottostrada, in corrispondenza dell'area di manovra antistante il garage.

La **superficie lorda** complessiva dell'unità abitativa è di circa **mq 365**, di cui mq 205 al piano terra/rialzato e mq 160 al piano sottostrada; la **superficie utile interna è di mq 270** circa ed è così articolata:

Piano terra/rialzato	– ingresso-soggiorno	mq	29,25
	– cucina	mq	17,87
	– studio	mq	18,83
	– n. 2 camere doppie	mq	32,71
	– n. 2 camere singole	mq	26,78
	– n. 2 bagni	mq	13,71
	– ripostiglio	mq	4,35
	– n. 2 disimpegni	mq	14,10
Piano sottostrada	– n. 4 magazzini	mq	69,75
	– cantina	mq	11,33
	– lavanderia e C.T.	mq	8,68
	– WC	mq	11,97
	– disimpegni	mq	10,50

Sono anche presenti: lungo il lato Ovest, un **terrazzo di mq 44,23**; lungo il lato Sud, una **veranda di mq 16,45**; lungo il lato Est, **due porticati** con superficie complessiva di **mq 68,18**.

Le finiture interne al piano terra possono così sintetizzarsi: pavimenti in piastrelle di gres in cucina e nei servizi, in parchetti di legno nel soggiorno nei disimpegni e nelle camere; rivestimenti delle pareti con rasatura a malta fina e tinteggiatura; rivestimenti parietali in piastrelle di grès nei bagni ed in cucina;

porte in legno tamburato; portoncini d'ingresso in legno; finestre e porte-finestre in legno con vetro camera basso emissivo e scuri in pvc. Al **piano interrato**, il locale WC è pavimentato con piastrelle di gres ed è dotato di servizi, mentre i restanti locali sono privi di pavimentazione; le pareti sono rifinite con intonaco civile; gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera.

L'unità è provvista degli impianti elettrico, citofonico, telefonico, di ricezione TV terrestre, idrotermosanitario e di riscaldamento, tutti provvisti di dichiarazioni di conformità rilasciate ai fini dell'abitabilità. In particolare, l'impianto di riscaldamento presenta: per il piano terra, caldaia Sile modello Turbinox installata nel 1999 e alimentata tramite bombolone esterno a GPL, pannelli radianti a pavimento e radiatori tubolari nei bagni; per il piano interrato è invece predisposta l'installazione di ventilconvettori. E' presente anche impianto di allarme pressometrico.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; l'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da vasche condensa grassi, Imhoff e pozzi assorbenti, con scarico sul suolo mediante sub-irrigazione.

La **veranda**, sita sul lato Sud, è chiusa su due lati, presenta ringhiera in ferro ed è pavimenta con pietra posata ad "opera incerta". Con essa comunica un **terrazzo** con sviluppo lungo tutto il lato Ovest e affaccio sulla sottostante area di manovra del garage, pavimentato con piastrelle di gres e protetto da ringhiera in ferro. I **porticati**, sul lato Est, formano tra loro una "L" e presentano un'altezza di m. 2,75; sono pavimentati e dotati di punti luce.

Complessivamente, pur se le finiture al piano interrato sono parzialmente da completare, il grado delle finiture e le dotazioni impiantistiche dell'unità abitativa sono di buon livello, così come lo stato di manutenzione e di conservazione.

Garage

Sito al piano interrato presenta una **superficie utile di mq 64**; per l'accesso dei mezzi sono presenti due basculanti non motorizzati e comunica internamente con le due porzioni dell'abitazione site al piano interrato; sul lato opposto ai basculanti sono presenti tre finestre in pvc con bocche di lupo; è dotato di impianto elettrico; le pareti e la pavimentazione sono al grezzo.

Area di pertinenza di abitazione e garage

L'intero fabbricato è circondato da **un'area scoperta** di pertinenza pari a **mq 1.929,00**, pavimentata con betonelle nella rampa di accesso al garage e nella zona ad esso antistante, con finitura a ghiaino nel percorso interno compreso tra la strada di accesso e la rampa, mentre per la parte restante e prevalente è sistemata a prato con fioriere in prossimità del fabbricato. È parzialmente recintata con rete metallica lungo i lati Sud ed Ovest, mentre ad Est, sul fronte strada, è presente per un tratto una recinzione in cls al grezzo.

1.8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'unità abitativa è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica.

1.9) STIMA DEL LOTTO

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene idoneo applicare il procedimento sintetico-comparativo determinando un valore medio di riferimento, la superficie commerciale dei beni oggetto di stima, un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita ed all'andamento del mercato, eventuali detrazioni e svalutazioni.

Valore medio di riferimento

Il valore medio di riferimento è determinato sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e considerate le caratteristiche

intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Per quanto riguarda il fabbricato, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua nel Comune di Arcade una “fascia extraurbana / zona agricola case sparse” all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e, relativamente al primo semestre 2016 (ultimo dato disponibile), riporta le seguenti quotazioni:

- Ville e villini: stato conservativo “Ottimo”; Valore di mercato: minimo 870 €/mq – massimo 970 €/mq.
- Autorimesse: stato conservativo “Normale”; Valore di mercato minimo 390 €/mq – massimo 495 €/mq.

Le indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate sulle caratteristiche e sulla qualità dell'immobile in questione (età, ubicazione, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture, stato generale di manutenzione e di conservazione, tipicità ed appetibilità), evidenziano che le quotazioni medie per gli immobili residenziali in vendita sono costantemente diminuita negli ultimi anni, registrando il maggior deprezzamento percentuale per la tipologia “ville e case singole”. In particolare, nell'anno 2016 la flessione nelle quotazioni è stata pari a circa il 15%.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte, si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 930,00 per l'abitazione, €/mq 400,00 per il garage e €/mq 9,30 per l'area scoperta.**

Superfici commerciali

Per l'unità abitativa la superficie commerciale è determinata applicando alle superfici lorde le percentuali di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 70% taverne e mansarde abitabili;
- al 50% le superfici accessorie quali magazzino, sottotetto, cantina;
- al 30%-50% portici, logge;
- al 25%-30% terrazze;
- al 20% posti auto scoperti;
- al 1-5% aree scoperte di pertinenza (10% se superfici inferiori ai 100 mq).

Sulla base degli elaborati di progetto e dei rilievi condotti in loco, la superficie commerciale espressa in metri quadri equivalenti (mqe) è così calcolata:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE					SUPERF. COMM.
Terra	Abitazione	mq	205,52	x	100 %	mqe 205,52
Terra	Veranda	mq	16,45	x	50 %	mqe 8,23
Terra	Terrazzo	mq	44,23	x	25 %	mqe 11,06
Terra	Portici	mq	68,18	x	40 %	mqe 27,27
Interrato	Superfici abitabili	mq	78,18	x	60 %	mqe 46,91
Interrato	Magazzini, cantine, CT	mq	81,68	x	50 %	mqe 40,84
		Totale				mqe 339,83

Per il **garage**, si assume come superficie commerciale quella catastale, pari a **mq 74,00**.

Per l'**area scoperta** di pertinenza all'abitazione ed al garage, si assume la superficie indicata nella visura elenco subalterni, pari a **mq 1.929,00**.

Deprezzamenti

Nel caso di vendita forzata, si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, motivato da:

- “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sullo stesso;
- “condizioni di offerta del mercato” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o apprezzati dal mercato) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Per le motivazioni sopra dette, nel caso specifico si individua un deprezzamento complessivo pari al 30%.

Detrazioni per oneri e spese di regolarizzazione

Non risultano oneri e spese.

Il valore di stima della quota in esecuzione è quindi così determinato:

- Unità abitativa	mqe	339,83 x €/mqe	930,00 = €	316.041,90
- Garage	mqe	74,00 x €/mqe	400,00 = €	29.600,00
- Area scoperta	mqe	1.929,00 x €/mqe	9,30 = €	17.939,70

Per l'intero, senza deprezzamenti/detraioni	€	363.581,60
A detrarre deprezzamento del 30%	- €	109.074,48
Per l'intero, con deprezzamento	= €	254.507,12
Arrotondato a	€	254.500,00

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO 1**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in € 254.500,00 (Euro DUECENTOCINQUANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00).

*****.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

Descrizione tipologica: Terreno agricolo di forma regolare e pianeggiante, sito in zona periferica Nord-Est del comune di Arcade (TV).

Ubicazione: Arcade (TV), via Bainsizza

Quota pignorata: 1/2 della piena proprietà.

Vincoli contrattuali: nessuno

2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 1.2), risulta che il bene del Lotto 2, sito nel **Comune di Arcade** (Codice A360) della Provincia di Treviso, è intestato a

- [REDACTED] per la proprietà di 1/2

- [REDACTED] per la proprietà di 1/2

ed è così identificato:

Catasto Terreni Foglio 3 Particella 534 Superficie are 35 ca 05

Qualità Seminativo Classe 2 R.D. 27,92 R.A. 14,48

Confini Da Nord in senso orario: via Bainsizza, partt. 535, 495, 125.

2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità della quota in esecuzione (quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà) dei beni di cui al Lotto 2 è pervenuta in capo al debitore in forza di (v. allegato 2):

Atto di divisione in data 05.05.2005, rep. n° 150689/20450 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, trascritto a Treviso in data 17.05.2005 ai n.ri 20307/13230.

Il sottoscritto fa presente che oggetto del suddetto atto è, con altre, la particella n. 39 di mq 5.740, successivamente frazionata con tipo mappale del 20.01.2010 e costituzione delle particelle n. 534 di mq 3.505 (Lotto 2) e n. 535 di 2.235 mq (Lotto 1).

2.3) VINCOLI E SERVITU'

Il bene del Lotto 2 è interessato dalla seguente **servitù attiva**:

servitù di passaggio "con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso" a carico della particella n. 42 e a favore delle particelle n. 39 (ora n. 535 e n. 534) e n. 149, costituita in data 05.05.2005 con atto notarile rep. n. 150689/20450 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, trascritto a Treviso il 17.05.2005 ai n.ri 20308/13231. La suddetta servitù "si esercita su una fascia di terreno di m 4 corrente lungo il confine Est della particella n. 42 ... e viene costituita in luogo della servitù di passaggio esistente ... sull'adiacente particella n. 200 ... che si intende estinta".

2.4) VINCOLI CONTRATTUALI

Non sono emersi contratti registrati e, al momento del sopralluogo, il terreno non risulta essere coltivato.

2.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti sono depositate le certificazioni notarili redatte dal Notaio Ada Stiz di Treviso in data 22.05.2012 e dal Notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia

(BO) in data 25.07.2013; alla verifica del 16.08.2016 (v. allegato 3) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli e, pertanto, i beni del Lotto 2 sono gravati da:

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario del 12.11.2011 rep. 1615 Tribunale di Treviso –

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Treviso il 20.12.2011 R.G. 43145 R.P. 28219

A favore

Beni Lotto 2 per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

Atto notarile pubblico del 05.05.2005 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso (TV) rep. 150690/20451 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscritto a Treviso il 17.05.2005 R.G. 20309 R.P. 4784

Capitale € 105.500,00 Totale € 158.250,00

A favore

Beni Lotto 2, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà oggetto di esecuzione + $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà non oggetto di esecuzione.

Osservazione Nell'atto è indicata la particella n. 39 del Catasto Terreni, dalla quale sono derivate per successivo frazionamento le particelle n. 535 (Lotto 1) e n. 534 (Lotto 2).

2.6) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arcade è emerso che il vigente strumento urbanistico del Comune di Arcade è composto da:

- Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.), approvato in conferenza di

servizi del 19.07.2012, pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.70 del 24.08.2012 ed entrato in vigore il 07.09.2012;

- Piano degli Interventi (P.I.) variante n. 03, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 15.04.2015 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 26.11.2015.

L'area ove ricadono i beni del Lotto 2 è classificata in **Zona Territoriale Omogenea "E" - Ambito Territoriale Omogeneo "3.2 Ambiti agricoli-rurali caratterizzati da elevato frazionamento fondiario"**, disciplinata dall'art. 44 delle N.T.O del P.I. vigente. Essa è interamente compresa tra le "aree di connessione naturalistica (buffer zones)", disciplinate dall'art. 30 delle N.T.O. del P.I. vigente; mentre una striscia lungo i confini Nord-Est è interessata da fascia di rispetto di viabilità veicolare, disciplinata dall'art. 15 delle N.T.O. del P.I. vigente.

Ai fini della classificazione sismica, il territorio di Arcade ricade in Zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa).

In allegato 4 si riportano copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, estratti cartografici del P.I. ed estratto delle N.T.O.

2.7) DESCRIZIONE DEL LOTTO (v. all. 6.2, documentazione fotografica)

Terreno di forma planimetrica ad L e andamento altimetrico pianeggiante, con superficie catastale di 3.505 mq. Lungo i lati Nord ed Est confina con via Bainsizza, con limite delimitato da un fossato attraverso il quale è agevolmente accessibile. Privo di recinzione, al momento del sopralluogo è risultato non coltivato e sistemato a prato.

2.8) STIMA DEL LOTTO

Per la stima del più probabile valore di mercato del terreno in oggetto, il sottoscritto ritiene determinare un valore medio di riferimento sulla base dei valori

agricoli medi della Provincia di Treviso e pubblicati dall’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Treviso, per l’annualità 2015 (ultimo dato disponibile). A tale valore agricolo medio il sottoscritto applica quindi coefficienti correttivi di rivalutazione e/o svalutazione in funzioni delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fondo, nonché in considerazione della tipologia di vendita e della quota in esecuzione.

Valore medio di riferimento

Il Comune di Arcade è compreso nella Regione Agraria N. 5 (Pianura di Nervesa), per la quale i dati dell’Agenzia delle Entrate riportano per la coltura “seminativo” il valore agricolo medio di 80.000,00 €/ha (corrispondenti a 8 €/mq).

Superficie

Si assume la superficie catastale, pari a mq **3.505**.

Coefficienti correttivi

Il terreno presenta forma ed accessibilità che costituiscono elementi di interesse all’acquisto, tali da bilanciare parzialmente il deprezzamento dovuto a:

- tipologia di vendita, con deprezzamento al fine di compensare eventuali maggiori oneri tra cui, in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene;
- valore della quota in esecuzione (1/2 della piena proprietà), con conseguente ridotta appetibilità sul mercato.

Per le motivazioni sopra dette, si ritiene che al valore di mercato della quota in esecuzione debba essere applicato un deprezzamento complessivo pari al 12%.

Il valore di stima della quota in esecuzione è quindi così determinato:

Per l’intero, senza deprezzamenti/detractions:

mq 3.505 x €/mq 8,00 € 28.040,00

Per la quota di 1/2	= €	14.020,00
A detrarre deprezzamento del 12%	- €	1.682,40
Per la quota di 1/2 con deprezzamento	= €	12.337,60
Arrotondato a	€	12.300,00

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO 2**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in **€ 12.300,00**

(Euro DODICIMILATRECECENTO/00).

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3

Descrizione tipologica: Terreno agricolo di forma regolare e pianeggiante, sito in zona periferica Nord-Est del comune di Arcade (TV).

Ubicazione: Arcade (TV)

Quota pignorata: 1/2 della piena proprietà.

Vincoli contrattuali: nessuno

3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 1.3), risulta che il bene del Lotto 2, sito nel **Comune di Arcade (Codice A360)** della Provincia di Treviso, è intestato a

- [REDACTED] per la proprietà di 1/2

- [REDACTED] per la proprietà di 1/2

ed è così identificato:

Catasto Terreni Foglio 3 Particella 149 Superficie arc 43 ca 60

Qualità Semin Arbor Classe 2 R.D. 34,73 R.A. 18,01

Confini Da Nord in senso orario: partt. 495, 90, 321, 184, 128, canale Piavesella, part. 125.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità della quota in esecuzione (quota di ½ della piena proprietà) dei beni di cui al Lotto 3 è pervenuta in capo al debitore in forza di (v. allegato 2):

Atto di divisione in data 05.05.2005, rep. n° 150689/20450 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, trascritto a Treviso in data 17.05.2005 ai n.ri 20307/13230.

3.3) VINCOLI E SERVITU'

Il bene del Lotto 3 è interessato dalla seguente **servitù attiva**:

servitù di passaggio "con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso" a carico della particella n. 42 e a favore delle particelle n. 39 (ora n. 535 e n. 534) e n. 149, costituita in data 05.05.2005 con atto notarile rep. n. 150689/20450 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, trascritto a Treviso il 17.05.2005 ai n.ri 20308/13231. La suddetta servitù "si esercita su una fascia di terreno di m 4 corrente lungo il confine Est della particella n. 42 ... e viene costituita in luogo della servitù di passaggio esistente ... sull'adiacente particella n. 200 ... che si intende estinta".

Il bene del Lotto 3 è interessato dalla seguente **servitù passiva**:

servitù di elettrodotto a carico della particella n. 149 e a favore dell'ENEL, costituita in data 07.12.1977 con atto notarile rep. n. 9262 Notaio Cornelia Olivi di Treviso, trascritto a Treviso il 29.12.1977 ai n.ri 23828/20104; la servitù riguarda l'attraversamento di n. 3 conduttori aerei per una striscia complessiva di m. 10,50.

3.4) VINCOLI CONTRATTUALI

Non sono emersi contratti registrati e, al momento del sopralluogo, è stato riferito che il terreno è coltivato con conduzione familiare.

3.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti sono depositate le certificazioni notarili redatte dal Notaio Ada Stiz di Treviso in data 22.05.2012 e dal Notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (BO) in data 25.07.2013; alla verifica del 16.08.2016 (v. all. 3) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli e, pertanto, i beni del Lotto 3 sono gravati da:

TRASCRIZIONI

1) Atto giudiziario del 12.11.2011 rep. 1615 Tribunale di Treviso –

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Treviso il 20.12.2011 R.G. 43145 R.P. 28219

A favore

Beni Lotto 3 per la quota di ½ del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

Nessuna

3.6) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arcade è emerso che il vigente strumento urbanistico del Comune di Arcade è composto da:

- Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.), approvato in conferenza di servizi del 19.07.2012, pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.70 del 24.08.2012 ed entrato in vigore il 07.09.2012;
- Piano degli Interventi (P.I.) variante n. 03, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 15.04.2015 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 26.11.2015.

L'area ove ricadono i beni del Lotto 3 è classificata in **Zona Territoriale Omogenea "E" - Ambito Territoriale Omogeneo "3.2 Ambiti agricoli-rurali caratterizzati da elevato frazionamento fondiario"**, disciplinata dall'art. 44 delle N.T.O del P.I. vigente. Essa è interamente compresa tra le "aree di connessione

naturalistica (buffer zones)”, disciplinate dall’art. 30 delle N.T.O. del P.I. vigente.

Ai fini della classificazione sismica, il territorio di Arcade ricade in Zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa).

In allegato 4 si riportano copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, estratti cartografici del P.I. ed estratto delle N.T.O.

3.7) DESCRIZIONE DEL LOTTO (v. all. 6.3, documentazione fotografica)

Terreno di forma planimetrica pentagonale allungata e andamento altimetrico pianeggiante, con superficie catastale di 4.360 mq. Intercluso, è accessibile da via Bainsizza con un percorso articolato di cui una parte è di servitù attiva e una parte si sviluppa lungo il confine Nord della particella 495. Privo di recinzione, al momento del sopralluogo è risultato coltivato a mais.

3.8) STIMA DEL LOTTO

Per la stima del più probabile valore di mercato del terreno in oggetto, il sottoscritto ritiene determinare un valore medio di riferimento sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Treviso e pubblicati dall’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Treviso, per l’annualità 2015 (ultimo dato disponibile). A tale valore agricolo medio il sottoscritto applica quindi coefficienti correttivi di rivalutazione e/o svalutazione in funzioni delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fondo, nonché in considerazione della tipologia di vendita e della quota in esecuzione.

Valore medio di riferimento

Il Comune di Arcade è compreso nella Regione Agraria N. 5 (Pianura di Nervesa), per la quale i dati dell’Agenzia delle Entrate riportano per la coltura “seminativo arborato” il valore agricolo medio di 80.000,00 €/ha (corrispondenti a 8 €/mq).

Superficie

Si assume la superficie catastale, pari a mq 4.360.

Coefficienti correttivi

Nel caso di vendita forzata, si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, motivato da:

- tipologia di vendita, con deprezzamento al fine di compensare eventuali maggiori oneri tra cui, in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene;
- valore della quota in esecuzione (1/2 della piena proprietà), con conseguente ridotta appetibilità sul mercato.

Per le motivazioni sopra dette, si ritiene che al valore di mercato della quota in esecuzione debba essere applicato un deprezzamento complessivo pari al 18%.

Il valore di stima della quota in esecuzione è quindi così determinato:

Per l'intero, senza deprezzamenti/detrazioni:

mq 4.360 x €/mq 8,00	€	34.880,00
Per la quota di 1/2	= €	17.440,00
A detrarre deprezzamento del 18%	- €	3.139,20
Per la quota di 1/2 con deprezzamento	= €	14.300,80
Arrotondato a	€	14.300,00

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO 3**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è **stimato in € 14.300,00**

(Euro QUATTORDICIMILATRECECENTO/00).

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4

Descrizione tipologica: Terreni agricoli di forma regolare e pianeggiante, sito in

zona periferica Nord-Est del comune di Arcade (TV).

Ubicazione: Arcade (TV)

Quota pignorata: 2/7 della piena proprietà.

Vincoli contrattuali: nessuno

4.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 1.4), risulta che i beni del Lotto 4, siti nel **Comune di Arcade (Codice A360)** della Provincia di Treviso, sono intestati a

- [REDACTED] per la proprietà di 2/7
- [REDACTED] per la proprietà di 5/7

e sono così identificati:

- a) **Catasto Terreni** Foglio 3 Particella 471 Superficie arc 36 ca 03
Qualità Semin Arbor Classe 3 R.D. 20,37 R.A. 13,03
Confini Da Nord in senso orario: partt. 324, 62, 475, 472, 84, 325.
- b) **Catasto Terreni** Foglio 3 Particella 475 Superficie arc 38 ca 47
Qualità Semin Arbor Classe 3 R.D. 21,75 R.A. 13,91
Confini Da Nord in senso orario: partt. 62, 65, 487, 471.

4.2) TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità della quota in esecuzione (quota di 2/7 della piena proprietà) dei beni di cui al Lotto 4 è pervenuta in capo al debitore in forza di (v. allegato 2):

Atto di divisione in data 05.05.2005, rep. n° 150689/20450 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, trascritto a Treviso in data 17.05.2005 ai n.ri 20307/13230.

4.3) VINCOLI E SERVITU'

Per i beni del Lotto 4 non risultano costituite servitù.

4.4) VINCOLI CONTRATTUALI

Non sono emersi contratti registrati e, al momento del sopralluogo, è stato riferito che il terreno è coltivato con conduzione familiare.

4.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti sono depositate le certificazioni notarili redatte dal Notaio Ada Stiz di Treviso in data 22.05.2012 e dal Notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (BO) in data 25.07.2013; alla verifica del 16.08.2016 (v. all. 3) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli e, pertanto, i beni del Lotto 4 sono gravati da:

TRASCRIZIONI

1) Atto giudiziario del 12.11.2011 rep. 1615 Tribunale di Treviso –

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Treviso il 20.12.2011 R.G. 43145 R.P. 28219

A favore

Beni Lotto 4 per la quota di 2/7 del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

Nessuna

4.6) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arcade è emerso che il vigente strumento urbanistico del Comune di Arcade è composto da:

- Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.), approvato in conferenza di servizi del 19.07.2012, pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.70 del 24.08.2012 ed entrato in vigore il 07.09.2012;
- Piano degli Interventi (P.I.) variante n. 03, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 15.04.2015 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 26.11.2015.

L'area ove ricadono i beni del Lotto 4 è classificata in Zona Territoriale Omogenea "E" - Ambito Territoriale Omogeneo "3.2 Ambiti agricoli-rurali caratterizzati da elevato frazionamento fondiario", disciplinata dall'art. 44 delle N.T.O del P.I. vigente. Essa è interamente compresa tra le "aree di connessione naturalistica (buffer zones)", disciplinate dall'art. 30 delle N.T.O. del P.I. vigente.

Ai fini della classificazione sismica, il territorio di Arcade ricade in Zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa).

In allegato 4 si riportano copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, estratti cartografici del P.I. ed estratto delle N.T.O.

4.7) DESCRIZIONE DEL LOTTO (v. all. 6.4, documentazione fotografica)

Il Lotto presenta una forma planimetrica quadrilatera regolare e andamento altimetrico pianeggiante, con superficie catastale di 7.450 mq. Intercluso, è accessibile da via Bainsizza lungo il confine della particella 65. Privo di recinzione, al momento del sopralluogo è risultato coltivato a mais.

4.8) STIMA DEL LOTTO

Per la stima del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene determinare un valore medio di riferimento sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Treviso e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Treviso, per l'annualità 2015 (ultimo dato disponibile). A tale valore agricolo medio il sottoscritto applica quindi coefficienti correttivi di rivalutazione e/o svalutazione in funzioni delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fondo, nonché in considerazione della tipologia di vendita e della quota in esecuzione.

Valore medio di riferimento

Il Comune di Arcade è compreso nella Regione Agraria N. 5 (Pianura di Nervesa), per la quale i dati dell'Agenzia delle Entrate riportano per la coltura

“seminativo arborato” il valore agricolo medio di 80.000,00 €/ha (corrispondenti a 8 €/mq).

Superficie

Si assume la superficie catastale complessiva delle due particelle, pari a mq 7.450.

Coefficienti correttivi

Nel caso di vendita forzata, si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, motivato da:

- tipologia di vendita, con deprezzamento al fine di compensare eventuali maggiori oneri tra cui, in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene;
- valore della quota in esecuzione (2/7 della piena proprietà), con conseguente ridotta appetibilità sul mercato.

Per le motivazioni sopra dette, si ritiene che al valore di mercato della quota in esecuzione debba essere applicato un deprezzamento complessivo pari al 25%.

Il valore di stima della quota in esecuzione è quindi così determinato:

Per l'intero, senza deprezzamenti/detrazioni:

mq 7.450	x €/mq 8,00	€	59.600,00
Per la quota di 2/7		= €	17.028,57
A detrarre deprezzamento del 25%		- €	4.257,14
Per la quota di 2/7 con deprezzamento		= €	12.771,43
Arrotondato a		€	12.700,00

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO 4**, per la quota di 2/7 del diritto di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in € 12.700,00

(Euro DODICIMILASETTECECENTO/00).

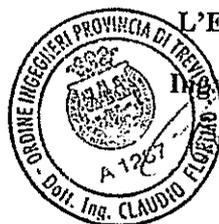
RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Lotto 1	Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	€	254.500,00
Lotto 2	Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	€	12.300,00
Lotto 3	Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	€	14.300,00
Lotto 4	Per la quota di 2/7 del diritto di proprietà	€	12.700,00

ELENCO ALLEGATI

- 1.1- Documentazione catastale Lotto 1
- 1.2- Documentazione catastale Lotto 2
- 1.3- Documentazione catastale Lotto 3
- 1.4- Documentazione catastale Lotto 4
- 2 - Titolo di provenienza (per tutti i Lotti)
- 3 - Formalità pregiudizievoli (per tutti i Lotti)
- 4 - Documentazione Urbanistica (per tutti i Lotti)
- 5.1 - Pratiche edilizie e abitabilità Lotto 1
- 6 - Documentazione fotografica (vista aerea dei Lotti)
- 6.1 - Documentazione fotografica Lotto 1
- 6.2 - Documentazione fotografica Lotto 2
- 6.3 - Documentazione fotografica Lotto 3
- 6.4 - Documentazione fotografica Lotto 4

Treviso, 09 gennaio 2017



L'Esperto Stimatore

Inq. Claudio Florimo

Claudio Florimo

N=300

E=4600



I Particella: S35

