

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 327/2013 di R.E.

Promossa da:
BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO
Credito Cooperativo Soc. Coop.
CONTRO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

Trevignano, li 30/06/2017

L'ESPERTO ESTIMATORE
Dott. Ing. Renzo Pivetta



Sommario

PREMESSA	3
QUESITO	3
INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	6
1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI.....	6
2 VERIFICHE ED ISPEZIONI	7
2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	7
2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
2.3 DITTA INTESTATARIA E VINCOLI	8
3 DESCRIZIONE DEI BENI	9
3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'	9
3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
3.3 CONFINI	10
3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	11
3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	12
4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	12
5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI .	12
6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	12
7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	14
8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE.....	14
9 FORMAZIONE DEI LOTTI	14
10 DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	15
11 STATO LOCATIVO DEL BENE	15
12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI	15
13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	15
14 STIMA	15

ALLEGATI

- [Allegato 1](#) : Documentazione fotografica
- [Allegato 2](#) : Documentazione catastale
- [Allegato 3](#) : Relazione notarile e ispezioni ipotecarie
- [Allegato 4](#) : Atto di acquisto della proprietà
- [Allegato 5](#) : Certificato di Destinazione Urbanistica
- [Allegato 6](#) : Comunicazione [REDACTED]
- [Allegato 7](#) : Valori agricoli medi
- [Allegato 8](#) : Scheda sintetica
- [Allegato 9](#) : Osservazioni creditore precedente



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Renzo Pivetta, con studio in Signoressa di Trevignano (TV), in via Alcide De Gasperi n. 6, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2295 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribuna di Treviso, è stato nominato con decreto del G.E. in data 05/01/2017 per la relazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura in epigrafe. In data 6 febbraio 2017, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il sottoscritto, una volta acquisita la documentazione agli atti, ha esperito tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere ai quesiti di cui alle istruzioni impartite dal G.E..

La presente relazione di stima viene suddivisa in capitoli strutturati per dare piena risposta ai quesiti posti.

QUESITO

Di seguito si riportano le istruzioni impartite dal G.E. per la redazione della perizia di stima.

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

- 1) *ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso l'esperto allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*
- 3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli*



immobili, gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpe-stabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 9) dire se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi {per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*
- 10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo Legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del*



registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;*
- 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;*
- 14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;*



- 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 18) allegare 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;
- 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formate digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario omnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.
- L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti."

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito del controllo telematico eseguito alla data della presente, risulta che nell'esecuzione immobiliare n. 327/2013, i soggetti interessati sono i seguenti:

Parte	Tipo	Avvocato
██████████	Debitore	
BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO S.C.	Creditore	SOLINAS GIANNI

1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, dopo aver prestato il giuramento di rito innanzi al Cancelliere, ha ritirato copia della documentazione del procedimento N. 327/13 R.G. in data 06/02/2017.



2 VERIFICHE ED ISPEZIONI

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni:

- accertamenti c/o il COMUNE DI SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV), per la verifica della regolarità dei beni *de quo* e per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI, per ottenere copia delle mappe censuarie
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa
- sopralluogo c/o i beni oggetto del procedimento per accertarne l'effettiva consistenza e lo stato manutentivo.

2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il creditore richiedente ha allegato al ricorso la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c.. In particolare, risulta depositata la relazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ([allegato 3](#)).

2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei documenti in atti si espone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative ai beni oggetto di pignoramento.

IMMOBILI

Cornune di San Zenone degli Ezzelini, Catasto Terreni - Foglio 15 (quindici)

M.N. 245 Ha 00.08.49 R.D. Euro 3,51 R.A. Euro 1,97 prato

M.N. 1094 Ha 01.71.28 R.D. Euro 137,11 R.A. Euro 84,04 semin

M.N. 1096 Ha 00.24.65 R.D. Euro 22,28 R.A. Euro 14,00 semin

Dalla relazione notatile risulta che a tutto il 08.10.2013 i predetti immobili risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni che limitino il prezzo e/o la possibilità di concederli in garanzia, privilegi trascritti nei registri immobiliari e da qualsiasi altro onere, emergente dai pubblici registri immobiliari, che possa pregiudicare la proprietà e/o limitarne la disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità eseguite a Treviso:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. ISCRIZIONE CONTRO



ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2007 - Registro Particolare 5511 Registro Generale 20652
Pubblico ufficiale SANTAMARIA AMATO CARLO, Repertorio 3222/1131 del 23/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore della "Banca San Giorgio e Valle Agno - Credito Cooperativo di Fara Vic. Società Cooperativa" (ora "Banca San Giorgio Quinto Valle Agno") per la complessiva somma di Euro 315.000,00 (trecentoquindicimila,00) in dipendenza dell'apertura di credito stipulato in data 23/04/2007 per un importo capitale di Euro 180.000, che grava sui beni elencati all'inizio del capitolo.

2. TRASCRIZIONE CONTRO

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2013 - Registro Particolare 11151 Registro Generale 17169
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 553 del 27/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della "Banca San Giorgio Quinto Valle Agno" in forza di pignoramento di immobili notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Bassano del Grappa in data 27.3.2013 Cron. n. 553, che grava sui beni elencati all'inizio del capitolo.

Dal certificato notarile si rileva altresì:

- che non risultano passaggi per donazione;
- che risulta rispettata nel ventennio la continuità delle trascrizioni.

2.3 DITTA INTESTATARIA E VINCOLI

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, competente per il territorio, risulta che gli immobili censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini, al Catasto Terreni, Foglio 15, MM.NN. 245, 1094 e 1096, risultano tutti intestati per l'intera proprietà alla [REDACTED] con sede [REDACTED]

in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Bernini Edoardo in data 30/12/2003, repertorio n. 2533, trascritto a Treviso nei RR.II. in data 15/01/2004, Registro Particolare n. 1225, Registro Generale n. 1757. Tale atto riguarda gli immobili censiti al catasto terreni del Comune di Paderno del Grappa al foglio 15, **M.N. 245 e 1094**.
- atto di compravendita a rogito del Notaio Imperato Francesco in data 06/02/2004, repertorio n. 101064/26734, trascritto a Treviso nei RR.II. in data 21/02/2004, Registro Particolare n. 4854, Registro Generale n. 7553. Tale atto riguarda il terreno censito al



catasto terreni del Comune di Paderno del Grappa al foglio 15, **M.N. 1096**.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia degli atti di acquisto della proprietà da parte degli esecutati (vedi [allegato 4](#)).

Nell'atto di acquisto del terreno di cui al M.N. 1096 all'art. 2, si riporta: *"Quanto sopra viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura e con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti ed in particolare con quanto derivante dalla servitù a favore del "Consorzio di Bonifica Pedemontano Brentella di Pederozza", gravante l'originario M.N. 295 costituita con l'atto autenticato nelle firme in data 26.11.1987 al n. 7907 di rep., del dottor Vincenzo Imperato trascritta a Treviso il 14.03.1988 ai nn. 7181/5606."*

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'

I beni immobili oggetto di stima ricadono all'interno del territorio comunale di San Zenone degli Ezzelini, nella zona a nord-ovest del centro abitato della località Ca' Rainati. Il compendio consta di tre appezzamenti di terreno posti in continuità a formare un corpo unico.

L'accesso agli immobili avviene agevolmente dalla viabilità comunale ed in particolare a sud attraverso via Pio Mario Ferronato.



3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili al Catasto Terreni di Treviso risultano censiti come segue:

Comune di San Zenone Degli Ezzelini - Foglio 15

Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
245	PRATO	2		08	49	€ 3,51	€ 1,97
1094	SEMINATIVO	2	1	71	28	€ 137,11	€ 84,04
1096	SEM. ARBOR.	1		24	65	€ 22,28	€ 14,00

Proprietà per 1/1.

Le visure catastali al Catasto Fabbricati, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura catastale al Catasto Terreni sono allegati alla presente relazione in [allegato 2](#).

3.3 CONFINI

I terreni oggetto di pignoramento sono tra loro confinanti e costituiscono un corpo unico continuo. Con riferimento all'estratto di mappa del Catasto Terreni ([allegato 2](#)), Foglio 15, del Comune di San Zenone degli Ezzelini, i confini su cui ricadono gli immobili sono i seguenti:

- Il **mappale n. 1096** confina a nord con i MM.NN. 210, a est con il M.N. 1094, a sud con i MM.NN. 1332 e 1347, a ovest con il M.N. 550
- Il **mappale n. 1094** confina a nord con i MM.NN. 210, 211, 461, 245 e 74, a est con i MM.NN. 79, 212, 213, a sud con i MM.NN. 1156, 1155, 1260, 1259 e 1332, a ovest con il M.N. 1096
- Il **mappale n. 245** confina a nord e a est con il M.N. 74, a sud con il M.N. 1094, a ovest con il M.N. 461





3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni pignorati sono ubicati in Comune di San Zenone Degli Ezzelini, e più precisamente nella zona a nord ovest del centro abitato della località Ca' Rainati.

Trattasi di terreni agricoli confinanti che costituiscono un corpo unico, facilmente raggiungibile attraverso la viabilità comunale.

I terreni di cui ai mappali n. 1094 e 1096 sono a vocazione seminativo. Il Terreno di cui al mappale n. 245 è allo stato di prato arborato.

I terreni non sono delimitati da recinzioni o da altri manufatti.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 19 marzo 2017, i terreni risultavano incolti, con i residui del raccolto della precedente semina.

Lo stato di fatto degli immobili e dei luoghi è stato ampiamente documentato nelle foto raccolte in [allegato 1](#).



3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

- Il terreno censito al Catasto dei Terreni del Comune di San Zenone Degli Ezzelini al foglio 15, M.N. 245 ha una consistenza di 849 m².
- Il terreno censito al Catasto dei Terreni del Comune di San Zenone Degli Ezzelini al foglio 15, M.N. 1094 ha una consistenza di 7128 m².
- Il terreno censito al Catasto dei Terreni del Comune di San Zenone Degli Ezzelini al foglio 15, M.N. 1096 ha una consistenza di 2465 m².

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

Dall'esame dei documenti agli atti si rileva la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI

La planimetria catastale, con le limitazioni dovute alla scala dell'elaborato grafico, corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto riscontrato.

Lo stesso riscontro si ottiene sovrapponendo la planimetria catastale alla foto aerea dell'area.

6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Per la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, è stato richiesto al Comune di San Zenone Degli Ezzelini il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica, che si allega in [allegato 5](#).

In base al Piano degli Interventi vigente, i beni immobili di cui al foglio 15 MM.NN. 1094, 1096 e 245 ricadono in zona classificata "ZONA AGRICOLA DI TIPO Eb/41".

Tale zona è disciplinata dall'art. 44 delle Norme Tecniche Operative del P.I. di cui si riporta nel seguito il testo integrale.

Su detta area vi è un vincolo ai sensi della Legge n. 64 del 2.2.1974.

ARTICOLO 44 – ZONA AGRICOLA DI TIPO Eb (a forte frammentazione residenziale)



1. Riguardano sottozone agricole che comprendono parti interessate da una consistente presenza di edificazione residenziale spesso extra agricola. Si configurano anche quale prolungamento di frange urbane, di preferenza poste lungo gli assi viari, a volte concentrando e addensando l'edificazione in nuclei di una certa consistenza.

2. In queste zone gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati:

- alla tutela del territorio agricolo;
- alla riqualificazione del paesaggio ed alla realizzazione della Rete ecologica;
- alla riqualificazione ambientale, anche con recupero dell'edificazione esistente, incongrua e non più funzionale al fondo;
- alla difesa del suolo.

A) Residenza

3. Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

4. La nuova edificazione, ove ammessa, dovrà essere realizzata all'interno dell'aggregato abitativo esistente come definito all'articolo 42 delle presenti NTO. Sono fatte salve modalità diverse di edificazione ammessa a seguito di accordi di cui agli articoli 6 e 7 della L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, disciplinati puntualmente dal PI.

B) Strutture agricolo produttive

5. Valgono le norme e i limiti previsti dagli articoli 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato abitativo come definito all'articolo 42 delle presenti NTO. Sono fatte salve modalità diverse di edificazione ammessa a seguito di accordi di cui agli articoli 6 e 7 della L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, disciplinati puntualmente dal PI.

C) Allevamenti industriali (zootecnico-intensivi)

6. Nelle more di approvazione del PI relativo al territorio agricolo, non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi industriali. Sono consentiti unicamente gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali che non comportino, comunque, l'aumento del numero dei capi allevati.

D) Ambiente fisico



7. In queste aree vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali (siepi, filari, macchie ed aree boscate) della rete ecologica e rispettato quanto previsto all'articolo 53 delle presenti NTO.

8. L'eventuale demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurano quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi della riqualificazione paesaggistica ed ambientale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

9. In queste non è consentita la realizzazione di scivoli o rampe scoperte per l'accesso a locali interrati o seminterrati.

7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Trattasi di terreni agricoli in cui non vi è alcun edificato. Per quanto riscontrato la regolarità edilizia ed urbanistica è rispettata.

8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Per quanto accertato non sono presenti opere abusive.

Nel terreno di altra proprietà, che confina a nord con il M.N. 245, si è riscontrata la presenza di un frigorifero e di alcuni copertoni abbandonati.

9 FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutato che i beni pignorati costituiscono un corpo unico continuo, a parere dello scrivente risulta opportuna la formazione di un unico lotto comprendente i beni come appresso descritti.

1. Terreno (piena proprietà)

identificato al Catasto Terreni del Comune di San Zenone degli Ezzelini, Foglio 15

M.N. 245, prato classe 2, Ha. 00.08.49, R.D. Euro 3,51 R.A. Euro 1,97

2. Terreno (piena proprietà)

identificato al Catasto Terreni del Comune di San Zenone degli Ezzelini, Foglio 15

M.N. 1094, seminativo classe 2, Ha 01.71.28 R.D. Euro 137,11 R.A. Euro 84,04

3. Terreno (piena proprietà)

identificato al Catasto Terreni del Comune di San Zenone degli Ezzelini, Foglio 15

M.N. 1096, seminativo arborato classe 2, Ha 00.24.65 R.D. Euro 22,28 R.A. Euro 14,00
semin



10 DIVISIBILITÀ DEL BENE

I terreni sono catastalmente individuati e possono essere alienati anche singolarmente. Trattandosi di un continuo che costituisce un corpo unico risulta conveniente la vendita comune.

11 STATO LOCATIVO DEL BENE

Dagli accertamenti eseguiti è risultato che i terreni oggetto di pignoramento non sono occupati da soggetti terzi e non esistono contratti di locazione in essere.

In [allegato 6](#) si riprende la dichiarazione rilasciata dell'esecutato al Custode Giudiziale.

12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI

Fatto salvo quanto già esposto nei capitoli precedenti ed in particolare i vincoli elencati al punto 2.3 e quelli di natura urbanistica indicati al punto 6, sui beni pignorati non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non vi sono vincoli di natura condominiale.

14 STIMA

La stima viene resa adottando il criterio economico del più probabile valore di mercato, basandosi sui concetti come la "comparazione" e l'"ordinarietà" che varia secondo l'esistenza di "comodi" o "scomodi" presenti nel bene che si deve valutare. L'immobile viene comparato ad altri immobili della stessa zona di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Al fine di determinare questi valori è stata esperita una ricerca presso gli intermediari immobiliari della zona per ottenere i valori unitari riferibili a fabbricati simili nel Comune di San Zenone Degli Ezzelini. Si è inoltre preso a riferimento i valori determinati dalla Commissione Provinciale di Treviso per l'indennità di espropriazione ([allegato 7](#)).

Nella valutazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dell'ubicazione e dell'accessibilità, della destinazione urbanistica, dello stato di disponibilità e della peculiarità del bene, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Alla luce delle indagini e valutazioni effettuate, si espongono le seguenti precisazioni:

- Per i terreni censiti al Foglio 15, MM.NN. 1094 e 1096 si individua in 10,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie fondiaria dello stesso;



- Per il terreno censiti al Foglio 15, M.N. 245 si individua in 6,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie fondiaria dello stesso;

Sulla base di quanto sopra emerso, lo scrivente, assegna agli immobili del lotto individuato al punto 9 della relazione, il valore come da prospetto seguente:

DESCRIZIONE	VALORE
TERRENO M.N. 245 - Intera proprietà m ² 849 x 6,00 €/m ² = € 5.094,00	€ 5.094,00
TERRENO M.N. 1094 - Intera proprietà m ² 17.128 x 10 €/m ² = € 171.280,00	€ 171.280,00
TERRENO M.N. 1096 - Intera proprietà m ² 2.465 x 10 €/m ² = € 24.650,00	€ 24.650,00
<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</u>	<u>€ 201.024,00</u>

Calcolato il valore di mercato dei beni immobiliari, si introduce un coefficiente di procedura pari a 0,80 che riduce di un 20 % il valore stimato per tenere conto del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.

Per quanto sopra, il valore base per vendita forzata del lotto unico viene così determinato:

€ 201.024,50x0,80 = € 160.819,20 che si arrotondano ad **€ 160.500,00**.

Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che i beni individuati come lotto unico al punto 9 della perizia, alla data della presente abbiano un valore di mercato di complessivi **€ 201.024,00 (diconsi euro duecentounomilaventiquattro,00)** e un valore per la vendita forzata di complessivi **€ 160.500,00 (diconsi euro centosessantamilaquattrocento,00)**.

S.E. & O.

Trevignano, lì 20/06/2017

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta

