

**Architetto Renzo Bonan**  
**Via Carrer, 21 - 31100 TREVISO**  
**tel. 0422.210185**

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Esecuzione immobiliare n° 321/2014**  
promossa da [REDACTED]

**UNICO LOTTO DI VENDITA**

**Quota pignorata piena proprietà**

Un fabbricato rurale al grezzo a due piani, un fabbricato abitativo ad un piano  
con le rispettive aree di pertinenza e m<sup>2</sup> 623 di terreno agricolo  
Cessalto, Frazione S. Maria di Campagna - Via Gonelle 41,43

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA  
Giuramento Perito Stimatore: 09.10.2017  
Udienza di comparizione delle parti: 14.03.2018

Treviso, 29/01/2018



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 28.08.2017 il G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell' E.I. n. \_\_\_\_\_ 321/2014 promossa da [REDACTED]. [REDACTED]

Il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito sono avvenuti il 09.10.2017 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 14.03.2018.

Il sopralluogo congiunto tra perito stimatore e custode giudiziario Aste 33 S.r.l. è avvenuto il 9.01.2018.

## 1. Lotto unico

Lotto unico composto da un fabbricato rurale al grezzo a due piani, un fabbricato abitativo ad un piano - con le rispettive aree di pertinenza - e m<sup>2</sup> 623 di terreno agricolo.

### 1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31040 CESSALTO, FRAZIONE S. MARIA DI CAMPAGNA - Via Gonelle 41,43

Si accede alla proprietà direttamente da via Gonelle perché il lato sulla via è senza recinzione. La via pubblica è chiusa dall'autostrada A4 - Trieste Venezia e finisce 30 metri più avanti in una proprietà privata.

Entrambi le abitazioni hanno gli ingressi dal piano di campagna. Il primo piano del fabbricato rurale (particella 295) non è accessibile perché parzialmente demolito, con struttura in legno ammalorata e senza scale fisse.

### 1.2 Identificazione catastale

Comune di CESSALTO (Codice C580)

Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio 3

Particella 295, A/4, Cl.2, 3 vani, Totale: 65 m<sup>2</sup> Rendita Euro 83,05 (L. 160.800)

Via Gonelle n. 23 piano: T-1; (ora civico 41). Totale escluse aree scoperte\*\*: 58 m

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Particella 128 sub 1, A/5, Cl.2, 2,5 vani, Totale: 35 m<sup>2</sup>

Via Gonelle n. 24 piano: 1; (ora civico 43). Totale escluse aree scoperte\*\*: 29 m<sup>2</sup>

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Comune di CESSALTO (Codice C580)

Catasto dei Terreni - Foglio 23

N.	Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )		Reddito		Dati derivanti da
						Are	Ca	Domenicale Agrario		
1	23	295	-	ENTE URBANO		01	25			
2	23	128	-	ENTE URBANO		01	58			
1	23	126	-	SEMIN ARBOR	1	01	75	Euro 1,72 L. 3.325	Euro 0,99 L. 1.925	Impianto meccanografico del 25/02/1974
2	23	127	-	SEMINAT IVO	1	01	26	Euro 1,23 L. 2.382	Euro 0,72 L. 1.386	Impianto meccanografico del 25/02/1974
3	23	256	-	SEMIN ARBOR	1	01	16	Euro 1,13 L. 2.193	Euro 0,66 L. 1.276	Impianto meccanografico del 25/02/1974
4	23	280	-	SEMIN ARBOR	1	00	34	Euro 0,33 L. 643	Euro 0,19 L. 374	Impianto meccanografico del 25/02/1974
5	23	282	-	SEMIN ARBOR	1	00	55	Euro 0,54 L. 1.040	Euro 0,31 L. 605	Impianto meccanografico del 25/02/1974
6	23	283	-	AREA FAB DM		00	55			Impianto meccanografico del 25/02/1974
7	23	289	-	SEMIN ARBOR	1	00	62	Euro 0,61 L. 1.178	Euro 0,35 L. 682	Impianto meccanografico del 25/02/1974
				TOTALE		09	06			



Totale Generale Fabbricati: vani 5,5 Rendita: Euro 154,06

Totale Generale Terreni: Superficie 06.23 Redditi: Dominicale Euro 5,56 Agrario Euro 3,22

Unità immobiliari n. 9

Sottraendo alla superficie catastale dei terreni la superficie coperta dei due fabbricati (particelle 295 e 128 sub 1) si ottiene un totale di area scoperta disponibile pari a m<sup>2</sup> 816.

#### **Annotazioni**

Le planimetrie catastali di entrambi i fabbricati, datate 2/1/1940, non rappresentano esattamente le due unità immobiliari.

Nella mappa del Catasto Terreni la particella 128 sub 1 appare essere parte di un fabbricato più ampio che si estende verso est aggregando le particelle 283 e 284; in realtà quella parte di fabbricato, presumibilmente agricolo, non esiste più.

### **1.3 Confini del lotto**

*Lotto composto in senso orario dalle particelle 295, 282, 281, 283, 289, 256, 127, 128, 126.*

Nord: particelle 88 e 91

Est: particelle 131 e 132

Sud: particelle 285 e 129

Ovest: particella 134, Via Gonelle

### **1.4 Servitù attive o passive**

Nel titolo di provenienza non si fa esplicito riferimento ad alcuna servitù attiva o passiva e l'immobile è stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava.

La proprietà pignorata è attraversata da una strada non asfaltata, larga circa m 2,30, che conduce ad altra abitazione - identificata al Catasto Terreni con la particella 98, stesso Foglio 23 - e la collega a Via Gonelle; senza questa via l'altra abitazione sarebbe interclusa.

### **1.5 Titoli di provenienza**

Compravendita in data 5/6/2003 rep. n. 129076, raccolta n. 13853 Notaio Pasquale Santomauro, Notaio in Villorba, registrata a Treviso il 12/06/2003 al n. 2201/1T Mod. Pubblici, trascritto il 13/06/2003 ai nn. 23570/15738. Prezzo convenuto € 60.941,91.

### **1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie**

**24/09/2014 nn. 25339 - 18709**

Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] - Roma [REDACTED] contro l'esecutato per la piena proprietà.

**13/06/2003 nn. 23571 - 5434**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di € 150.000,00 (€ 75.000,00 capitale) a favore di [REDACTED] contro l'esecutato per la piena proprietà.

Aggiornamento ipotecario al 4/11/2014.

Si ricorda che in perizia l'elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli va fatto sulla base dei documenti in atti (Chiarimenti del G.E. relativi all'art. 173 Bis Disp. Att. C.P.C.).

### **1.7 Descrizione generale del lotto**

Lotto unico composto da un fabbricato rurale al grezzo a due piani, un fabbricato abitativo ad un piano - con le rispettive aree di pertinenza - e m<sup>2</sup> 623 di terreno agricolo.

L'insieme è situato in una zona agricola a ridosso dell'autostrada A4 - Trieste Venezia, la quale taglia 30 metri più avanti Via Gonelle facendola terminare in una proprietà privata.

A seguire la descrizione dei beni.

#### **1.7.1 Fabbricato rurale al grezzo su due piani (T-1) Particella 295, A/4, Cl.2, 3 vani**

Fabbricato in muratura faccia a vista e struttura portante in legno (travi e capriate) composto al piano terra da tre vani, uno di questi assimilabile a cucina con camino esterno.



Il piano primo non è accessibile perché parzialmente demolito, con struttura in legno ammalorata o mancante e senza scale fisse; Il fienile, indicato nella planimetria catastale del 1940, è stato demolito.

#### **Dimensioni**

Piano terra h= 2,40 m: superficie lorda 42,53 m<sup>2</sup>.

Piano primo h= 2,40 m: superficie lorda 42,53 m<sup>2</sup> parzialmente non praticabile.

Volume complessivo: 199,89 m<sup>3</sup>.

Superficie particella 128 Ente Urbano: 125,00 m<sup>2</sup>.

Area scoperta di pertinenza: 82,47 m<sup>2</sup>.

#### **Finiture ed impianti**

Esternamente il fabbricato non è intonacato, mancano le grondaie e i pluviali; gli ingressi sono chiusi da due vecchie porte in legno e vetro.

Internamente i pavimenti sono in cemento battuto, mancano parte degli intonaci, tutti i rivestimenti ed impianti ad eccezione di quello d'illuminazione, i serramenti per porta e finestra. Gli scuri esterni sono costituiti da vecchie tavole.

Il livello di manutenzione e conservazione è scadente. Il fabbricato non è abitabile e viene utilizzato come magazzino. Età della costruzione superiore a 80 anni.

#### **1.7.2 Fabbricato abitativo ad un piano (T) Particella 128 sub 1, A/5, Cl.2, 2,5 vani**

Abitazione ad un piano composta da ingresso su cucina-soggiorno, un bagno, una camera tripla.

La costruzione è in muratura intonacata e dipinta, il tetto in latero cemento a due falde con manto in tegole, grondaie e doccioni di scarico. Il piccolo fabbricato è perimetrato da un marciapiede in cemento battuto, l'esposizione dei lati più lunghi è verso est ed ovest.

L'età della costruzione, riferendosi all'ultima ristrutturazione, è di 30 anni.

#### **Dimensioni**

Piano terra h media= 2,80 m superficie lorda 47,60 m<sup>2</sup>.

Volume complessivo: 149,00 m<sup>3</sup>.

Superficie particella 128 Ente Urbano: 158,00 m<sup>2</sup>.

Area scoperta di pertinenza: 110,40 m<sup>2</sup>.

#### **Finiture ed impianti**

Le finiture sono di qualità economica e riferite all'epoca di costruzione (1988): pavimenti tutti in ceramica, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica.

I serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera e gli scuri esterni in legno di colore marrone. Le porte interne sono tamburate in legno, il portoncino d'ingresso in legno e vetro senza ferramenta di sicurezza.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario, di approvvigionamento idrico, gli impianti elettrico, televisivo, di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gas collocata in bagno. L'abitazione ha un mediocre livello di conservazione e manutenzione ed è abitata da cinque persone.

#### **1.7.3 Area scoperta ad uso esclusivo**

L'area scoperta di pertinenza di m<sup>2</sup> 816 catastali ha una forma poligonale a 8 lati e si sviluppa da nord a sud.

È recintata con rete metallica su pali lungo i lati nord, sud e parzialmente ad est, lasciando libero il transito attraverso la strada che conduce alla già citata particella 98, stesso Foglio 23.

Il lato ovest su Via Gonelle è invece aperto.

L'area è completamente inerbita fatta eccezione alla strada di attraversamento che è segnata da una stesa di ghiaia. Nell'angolo sud est, a ridosso del confine verso l'autostrada, è presente una piccola costruzione di 2 m<sup>2</sup> in muratura ed eternit, originariamente usata come servizio igienico esterno. Va segnalato la presenza della rete di approvvigionamento del metano.

### **1.8 Destinazione urbanistica - conformità**

Ai sensi del vigente strumento urbanistico- P.A.T. approvato con Conferenza dei Servizi del 28/09/2011, efficace dal 25/11/2011, l'intera proprietà è classificata come segue.

1) DISPOSIZIONI SPECIFICHE - A.T.O. n. 4 S. MARIA DI CAMPAGNA (Art.37 N.T.A.)

ed avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:



Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi areali, parchi aree verdi e giardini storici, individuati quali invariants paesaggistico-ambientali. Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento del verde, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive che prevedano l'impianto di specie autoctone. Sono altresì consentiti i tagli periodici all'interno della normale pratica agricola. Vanno salvaguardati i punti e percorsi di permeabilità faunistica dalla realizzazione di edifici, manufatti ed opere che inibiscano il transito della fauna terricola.

2) BARRIERA INFRASTRUTTURALE E FASCE DI MITIGAZIONE LEGATE ALLE INFRASTRUTTURE (Art. 51 N.T.A.) ed avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:

il P.I. dovrà prevedere le modalità di ricomposizione dell'ambito in argomento anche per porzioni, favorendo il ripristino della permeabilità, anche mediante ricorso alla perequazione diffusa che dovrà svilupparsi anche attraverso la piantumazione di aree boscate.

3) ZONE "E" (Art. 23) - zona agricola

1. Le zone agricole sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, produttiva, ambientale e paesaggistica.

2. Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo - Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art.50 della legge stessa, approvati con DGRV n. 3178 dell' 8/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni(s.m.i), nonché le norme del PAT. e le presenti norme tecniche operative.

3. Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Infine l'intero lotto ricade in fascia di rispetto stradale - autostrada A4 Calnova.

E' stato allegato il certificato di destinazione Urbanistica datato 04/12/2017.

#### Cronologia concessioni /autorizzazioni edilizie

Costruzioni edificate in data anteriore al 1/9/1967 essendo presenti in planimetrie catastali datate 2/1/1940.

Concessione n. 1712 in data 18/6/1988 - progetto di recupero e ricostruzione di edificio Particella 128 sub 1, A/5. Mancano i seguenti passaggi autorizzativi:

- richiesta di abitabilità/agibilità indirizzata al Comune di Cessalto;
- parere della Società Autovie Venete S.p.a., con sede a Trieste, in quanto l'immobile ricade in area di rispetto autostradale.

*Nel titolo di compravendita - art. 7 - è stata dichiarata la conformità edilizia degli immobili.*

#### Conformità edilizia delle unità immobiliari pignorate

Il rilievo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto alla documentazione in atti.

##### ***Difformità non sostanziali***

#### Fabbricato rurale al grezzo su due piani (T-1) Particella 295, A/4, Cl.2, 3 vani

E' stata demolita una parte identificabile nella planimetria catastale - l'unico documento di confronto - con il fienile. La demolizione ha comportato una riduzione di superficie coperta m<sup>2</sup> 10,13 e di m<sup>3</sup> 36,47 di volume.

Nella mappa catastale l'immobile è già censito con le dimensioni attuali; nell'archivio tecnico del Comune di Cessalto non sono presenti progetti. L'unico adeguamento potrà essere la variazione catastale della planimetria urbana, che si consiglia di presentare in caso di ristrutturazione edilizia accogliendo le modifiche apportate.

##### ***Difformità sostanziali***

#### Fabbricato abitativo ad un piano (T) Particella 128 sub 1, A/5, Cl.2, 2,5 vani

A partire da una preesistenza e rispetto alla concessione assentita la costruzione è stata ampliata di m<sup>2</sup> 11,88 ma, non essendo stato realizzato il piano primo, il volume si è ridotto di m<sup>3</sup> 13,05.



Inoltre la distribuzione dei vani è stata variata: da unico vano e tre con spostamento dell'ingresso, non è stata costruita la scala di accesso al sottotetto e sono stati variati i prospetti realizzando quattro nuove finestre.

Queste opere, che potrebbero essere assentite a livello comunale attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, non lo sono invece - in termini perentori - da parte della Società Autovie Venete S.p.a. Concessionaria dell'Autostrada Venezia-Trieste, con sede a Trieste, Ente a cui compete il controllo dell'attività edilizia nelle aree ricadenti in fascia di rispetto autostradale.

Si è trattato, nei fatti, di una ricostruzione non autorizzata di preesistenza agricola quando già l'Ente aveva competenza sull'edificazione entro la zona di rispetto autostradale, opera che non può essere sanata. In caso di allargamento della sede viaria, la Società Autovie Venete potrà richiedere la demolizione totale dell'abitazione senza ristoro economico del valore del manufatto ma del solo terreno.

Il parere è stato raccolto dal tecnico di settore della Società Autovie Venete, ma anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessalto ha ipotizzato lo stesso scenario.

#### **Attestato di prestazione energetica**

La redazione dell'attestato sarà a carico dell'acquirente.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile e a solo titolo orientativo, si ritiene che i beni appartengano alla classe più bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

### **1.9 Disponibilità dell'immobile**

L'immobile è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia, quindi il decreto di trasferimento costituirà titolo per il rilascio dell'immobile.

### **1.10 Divisibilità**

Valutando le caratteristiche morfologiche della proprietà non è stata ritenuta opportuna la divisione in due lotti per le modeste dimensioni dell'insieme e la stretta vicinanza tra i due fabbricati.

Inoltre la divisione non può determinare un aumento del valore della proprietà - per somma delle singole parti - ma solo un deprezzamento tenendo conto dell'attuale destinazione urbanistica.

### **1.11 Stima del valore a base d'asta**

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

#### **Considerazioni estimative**

La proprietà è ubicata nella frazione Santa Maria di Campagna del Comune di Cessalto, nel quadrante sud del territorio comunale, a ridosso dell'autostrada A4 Trieste - Venezia. Dista km 2,1 dal Municipio e dal centro comunale dove sono presenti i servizi di base.

Pur essendo inserita in una zona agricola, la proprietà risente negativamente della vicinanza dell'autostrada non essendo presenti opere di mitigazione dell'inquinamento acustico.

I due fabbricati sono di piccole dimensioni, quello ex rurale non è abitabile. Esiste una strada di passaggio a favore di una proprietà privata che taglia a metà il lotto.



### Stima del valore di mercato

La ricerca dei comparabili non ha restituito informazioni utili data la particolarità e l'ubicazione delle due costruzioni. Come dati economici generali di confronto sono stati richiesti in media € 1.240 per metro quadro per gli immobili residenziali in vendita (dicembre 2017).

Nel corso degli ultimi 24 mesi il prezzo più basso richiesto all'interno del comune di Cessalto è stato in agosto 2016: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 749 per metro quadrato (fonte Immobiliare.it). Il mercato locale delle costruzioni è quindi contraddistinto da una domanda poco sostenuta, spesso limitata al solo residenziale nuovo.

### **Fabbricato abitativo ad un piano (T) Particella 128 sub 1, A/5, Cl.2, 2,5 vani**

L'immobile, come già scritto, non può essere sanato. Si fornisce il valore della costruzione a solo titolo informativo.

Fabbricato abitativo ad un piano	m <sup>2</sup> 47,60 x € 480,00	€ 22.850,00
Costo demolizione e conferimento in discarica € 50/m <sup>3</sup> x 162 m <sup>3</sup>		€ 8.100,00

### **Fabbricato rurale al grezzo su due piani (T-1) Particella 295, A/4, Cl.2, 3 vani**

Fabbricato rurale al grezzo	m <sup>2</sup> 85,06 x € 200,00	€ 17.012,00
Valore area scoperta	m <sup>2</sup> 864,00 <sup>(1)</sup> x € 10,00	€ 8.640,00
Totale valore di mercato		€ 25.652,00
A sottrarre il costo della demolizione e conferimento in discarica € 50/m <sup>3</sup> x 162 m <sup>3</sup> dell'altro fabbricato.		€ 8.100,00
Complessivamente		€ 17.552,000
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% <sup>(2)</sup>	€ 14.000,00

<sup>(1)</sup>: superficie comprensiva del sedime del fabbricato demolito.

<sup>(2)</sup>: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

## **1.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta**

**Prezzo base d'asta Lotto unico: € 14.000,00**

(Euro quattordicimila/00)

Quota pignorata intera piena proprietà.

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 29/01/2018

Il perito stimatore

Firmato digitalmente da

**Renzo Bonan**

CN = Bonan Renzo  
O = Ordine degli Architetti di  
Treviso/80014180261  
T = Architetto  
SerialNumber = IT:BNNRNZ56S23L407Q  
e-mail = r.bonan@archiworld.it



## **Elenco Allegati**

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Particella 295, Categoria A/4, visura e planimetria catastale.
- Particella 128 sub 1, Categoria A/5, visura e planimetria catastale.
- Visura Catasto Terreni particelle 295,128,126,127,256,280,282,283,289.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 30 fotografie a colori formato 10x15 cm.
- Comune di CESSALTO:
  - Concessione n. 1712 in data 18/6/1988 - progetto di recupero e ricostruzione di edificio Particella 128 sub 1, A/5.
  - Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 11039/11119 in data 04/12/2017
- Disegno comparativo tra documentazione in atti e stato di fatto.
- Atto di compravendita in data 5/6/2003 rep. n. 129076, raccolta n. 13853 Notaio Pasquale Santomauro, Notaio in Villorba, registrata a Treviso il 12/06/2003 al n. 2201/1T Mod. Pubblici.

