

**STUDIO TECNICO
SERGIO LUISON**

Ingegnere

Via S. Pio X N° 157 Tel. 360291774
31033 CASTELFRANCO V.to (TV)

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 243/13

(Udienza del 05/07/17)

NELLA CAUSA PROMOSSA DA:

AVV. PATERLE FEDERICO

CONTRO:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO



TRIBUNALE DI TREVISO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 243/13

Al G. E. Dott.ssa A. Burra della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

INCARICO

Con ordinanza del 12/12/16 la S.V. nominava il sottoscritto Ing. Sergio Luison con studio in Castelfranco Veneto via S. Pio X n° 157, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso al n° 803, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare promossa da:

AVV. PATERLE FEDERICO
CONTRO:

████████████████████

Nel giorno stabilito in data 23/01/2017 lo scrivente prestava giuramento e riceveva dal Cancelliere incaricato il quesito e ritirava la documentazione. Poiché nel provvedimento emesso l'udienza è stata fissata per il 05/07/2017 per la comparizione delle parti, ne consegue che la consulenza deve essere trasmessa alle parti 30 gg. prima e pertanto entro il 05/06/2017.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il presente elaborato è stato redatto dopo accertamenti ed accessi negli uffici:

Ufficio Tecnico del comune di S. Zenone degli Ezzelini:

In data 16/02/17, previa domanda di accesso agli atti e pagamento diritti, l'Ufficio Urbanistica Privata del comune di S. Zenone degli Ezzelini ha rilasciato copia della planimetria e del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

In data 07/03/2017 è stato chiesto al Notaio F. Imparato di Asolo copia dell'atto di proprietà del terreno in oggetto.

All'ufficio Provinciale del Territorio per ottenere copia degli estratti di mappa.



In data 08/03/2017, con la presenza del custode nominato, è stato eseguito un sopralluogo all'abitazione dell'esecutato in Via Boschier n° 7 per parlare con il proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione; si sono presentate difficoltà nel contattare e colloquiare con l'esecutato, ma poiché il terreno era sito in località di Cà Rainati lontana dalla abitazione dell'esecutato, è stato eseguito un sopralluogo senza la presenza dello stesso.

È stata eseguita una ricognizione del terreno in oggetto ed eseguito un rilievo fotografico dei luoghi con vari con visuali

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

DATI CATASTALI: U.T.E. TREVISO

DITTA:

[REDACTED]

Ubicazione: Comune di S. Zenone degli Ezzelini, Fraz. Cà Rainati (TV);

Dati Catastali: CT, **S. Zenone degli Ezzelini**, foglio 17,
Mapp. N° 8 semin. Arbor. Classe 1 Ha. 0.94.47 RD € 85,38
RA € 53,67;

PROPRIETÀ:

La proprietà dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Intestazione e Titolo:

Boffo Vitale, nato a Castelfranco V.to (TV) il 18/09/1957
Cod.F. BFFVTL57P18C111G; **Piena Proprietà per 1/4;**

[REDACTED]
[REDACTED] **Piena Proprietà per 1/4;**

Boffo Maria Teresa, nata a Castelfranco V.to (TV) il 05/10/1961
Cod.F. BFFMTR61R45C111B; **Piena Proprietà per 1/4;**

Boffo Giancarlo, nato a Castelfranco V.to (TV) il 24/05/1966
Cod.F. BFFGCR66E24C111M; **Piena Proprietà per 1/4;**

Confini: il terreno in oggetto confina a nord con mapp. 29, a est con mapp. N° 84, a sud con mapp. N° 15 e ad ovest con area in comune di Mussolente.



TRASCRIZIONI A FAVORE

PROVENIENZA

SUCCESSIONE: in morte del Sig. Boffo Angelo con dichiarazione di successione registrata a Montebelluna il 26/04/2011 al n° 384/9990/11 e trascritta Treviso il 20/09/2011 ai nn. 31903/20493 per testamento olografo in data 22/12/2003 pubblicato in data 14/02/2011 n° 130551 di Rep. Del Notaio Francesco Imparato e trascritto a Treviso per accettazione espressa di eredità il 18/02/2011 ai nn. 5670/3769, contenente anche acquiescenza alle suddette disposizioni e rinuncia ad azione di riduzione da parte anche del quinto figlio del De Cuius.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE ed ISCRIZIONI:

Ipoteca Giudiziale

A favore: del Sig. **Partele Federico** nato a Crespano del Grappa (TV) il 09/01/1972 (Cod. F. PRTFRC72A09D157L).

Contro: [REDACTED]

Per la quota di 1/4;

Unità Negoziale

CT, Comune di **S. Zenone degli Ezzelini**, foglio 17,

Mapp. N° 8 semin. Arbor. Classe 1 Ha. 0.94.47 RD € 85,38 RA € 53,67;

TITOLO: Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/10/2012 ai nn. 30660/4443 per euro 5 000,00(cap. euro 1 698,84) per Sentenza di condanna in data 18/06/2012 n° 418/2012 di rep. del Giudice di Pace di Asolo.

Pignoramento immobile:

Contro: [REDACTED]

Per la quota di 1/4;

Unità Negoziale

CT, Comune di **S. Zenone degli Ezzelini**, foglio 17,



Mapp. N° 8 semin. Arbor. Classe 1 Ha. 0.94.47 RD € 85,38 RA € 53,67;

A favore del Sig. **Partele Federico** nato a Crespano del Grappa (TV) il 09/01/1972 (Cod. F. PRTRFC72A09D157L).

Titolo: Pignoramento immobiliare in data 18/03/2013 n° 232 di rep. dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di ~~Tviso~~, trascritto a Treviso il 19/04/2013 ai nn. 12904/8164.

Contro:

~~_____~~
~~_____~~; Piena Proprietà per 1/4;

Unità Negoziale:

CT, COMUNE DI **S. ZENONE DEGLI EZZELINI**, FOGLIO 17,
Mapp. N° 8 semin. Arbor. Classe 1 Ha. 0.94.47 RD € 85,38 RA € 53,67;

Vincolo:

Vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 8 della L. R. V. n° 24 del 05/03/1985 costituito con atto autentificato del Notaio F. Imparato in data 11/11/1992 al n° 310801 e trascritto a Treviso in data 23/09/1992 ai nn. 24950/18707.

Si fa inoltre presente che il terreno è sito in zona sismica di seconda categoria ai sensi delle L. N° 64 del 02/02/1974 e D.M. di attuazione.

Il valore di stima esposto nella presente perizia è il risultato del sopralluogo e rilievi sul posto per verifica della posizione del terreno, della tipologia e coltura praticata e delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato.

STATO CIVILE

L'intestatario del bene è celibe.

LOTTO UNICO per la quota di 1/4 (un quarto)

DIVISIBILITÀ: Il bene non è divisibile

Confini: il mapp. N° 8 confina a nord con mapp. 29, a est con mapp. N° 84, a sud con mapp. N° 15 e ad ovest con comune di Mussolente.

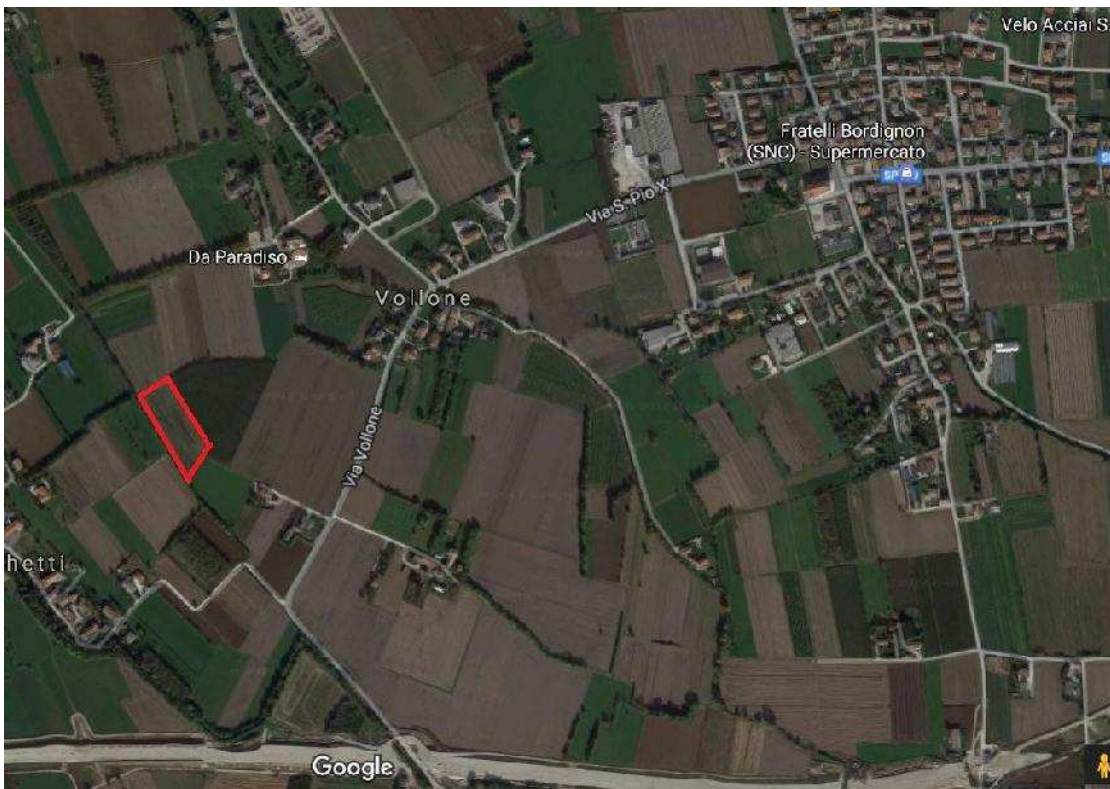


DESCRIZIONE DEL BENE:

Località

Il terreno, come si evince dalla aerofotogrammetria allegata, è ubicato in prossimità della Via Vollone della Frazione di Cà Rainati del Comune di S. Zanone degli Ezzelini; al terreno si accede da Via Vollone tramite una strada sterrata che diviene un viottolo di campagna (con larghezza variabile da 2,50 a 3,00 ml) in prossimità del terreno in oggetto.

Uno dei proprietari del terreno ha affermato che esiste il diritto di passaggio per accedere al terreno tramite il viottolo campestre; tale affermazione è verosimile anche se la servitù di accesso al terreno non è trascritta perché sempre esistita a memoria dei proprietari.



**ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n° 380/2001
DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SECONDO LA NORMATIVA
VIGENTE E NORMATIVA URBANISTICA DELLA ZONA.**



Dal sopralluogo eseguito è stato constatato che sul terreno oggetto di pignoramento non è stato costruito alcun fabbricato e/o manufatto.

La normativa vigente è:

Piano degli Interventi e NTO adottati con delibera del C.C. n° 30 del 01/07/2010, approvati con delibera del C.C. n° 43 del 29/10/2010 e pubblicati all'albo comunale in data 18/11/2010 e successive varianti che non hanno interessato il terreno in oggetto.

Dal Piano degli Interventi (P.I.) con le Norme Tecniche Operative e dal Regolamento Edilizio si ricava:

L'area ricade in zona è agricola di tipo **Eb** ed è soggetta all'applicazione dell'art. **42** (Vedi allegato) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. Esiste inoltre un vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 8 della L. R. V. n° 24 del 05/03/1985 costituito con atto autenticato; detto vincolo impedisce l'edificazione sull'area di costruzioni adibite a residenza.

Pertanto l'area agricola è inedificabile ed è destinata al solo uso agricolo.

Sono consentiti tuttavia solo gli interventi, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi previsti dalla norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle indagini effettuate risulta un accordo scritto di affitto di uno dei proprietari nei confronti di un altro; detto accordo non è stato trascritto e non è opponibile. L'esecutato non ha fatto alcun contratto di affitto e la sua quota è libera

LOCAZIONE (contratto, scadenza e canone) Il bene non è affittato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appezzamento di terreno sito nella frazione di Cà Rainati del comune di ~~S~~enone degli Ezzelini; è situato a ovest del centro di Cà Rainati ad una distanza di circa 1,3 Km ed è accessibile da via Vollone tramite una stradina sterrata che è adibita a passaggio interpodereale.

Il terreno ha una superficie catastale di 9447 mq e presenta una forma pressoché trapezoidale; il terreno ha giacitura piana con vocazione prettamente agricola.



Il terreno è servito da condutture per l'irrigazione a pioggia ed alla data del sopralluogo non vi era in atto alcuna coltivazione.

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

Per la stima del bene, sono stati considerati i valori medi di mercato della zona con riferimento ad informazioni da parte di agenzie della zona; tali valori sono variabili da 6,00 a 8,00€/mq. in relazione alle caratteristiche del terreno ed alla posizione.

In relazione a quanto sopra esposto si valuta l'immobile in base alle seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

- 1) La destinazione urbanistica del terreno (Zona Agricola) attribuita da vigente Piano degli Interventi del comune di S. Zenone d. E.
- 2) L'ubicazione e la dislocazione rispetto al contesto rurale ed urbano.
- 3) La giacitura piana del terreno e la sua buona fertilità.
- 4) La possibilità di accesso tramite una strada sterrata interpodereale dalla pubblica via Vollone.

Sulla base di tutto quanto sopra esposto si attribuisce la seguente stima:

Per il caso in esame, considerata la destinazione d'uso, la dislocazione e la qualità e fertilità, si assume quale valore di stima del terreno quello medio di mercato pari a 7,00€/mq.

Pertanto all'intera proprietà può essere assegnato il valore di:

$$9447 \times 7 = 66\ 129,00\text{€}.$$

Tale valore viene ridotto di circa il 10% per:

- 1) Il tempo intercorrente fra pagamento e decreto di trasferimento;
- 2) Per le modalità di vendita in particolare perché trattasi di vendita forzata e non avviene nelle condizioni usuali di mercato.

Pertanto: $66\ 129,00 - (0,10 \times 66\ 129,00) = 59\ 516,10\text{€}$

La vendita è relativa al solo quarto di proprietà dell'esecutato ed il suo valore sarà pari a $59\ 516,10\text{€} / 4 = 14\ 790,02\text{€}$ (quota di competenza)

La vendita di una proprietà così definita sarà certamente di difficile realizzo e poco appetibile per la stragrande maggioranza dei possibili acquirenti.

In definitiva oltre alla modalità, influisce sul valore finale in particolare la vendita di un quarto di una proprietà indivisa; si propone perciò una ulteriore riduzione del 25%.

Pertanto il valore finale di vendita sarà pari a: $14\ 790,02\text{€}$



$$\begin{array}{r} - (0.25 \times 14\,790,02\text{€}) = - 3\,697,50\text{€} \\ \text{Risulta} = 11\,092,52 \text{ €} \end{array}$$

Che con arrotondamento si propone pari a 11 000,00€
(euro undicimila/00)

VERIFICA DI ESISTENZA DI ISTANZE DI INTERVENTO SUCCESSIVE AL CONFERIMENTO DELL'INCARICO :

A seguito di accesso effettuato agli atti presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, il sottoscritto CTU ha accertato che nella procedura in epigrafe non risultano altri soggetti intervenuti successivamente alla data di conferimento dell'incarico.

Castelfranco Veneto lì 12/06/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Sergio Luison

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) Atto di Successione
- 2) Estratto di Mappa
- 3) Piano degli Interventi Tav. 1b
- 4) Estratto del Piano degli Interventi 1
- 5) Estratto del Piano degli Interventi2
- 6) Art. 44 delle NTO
- 7) CDU Prot. Par 0001885 del 16-02-2017 - Documento 1885.2017
- 8) Estratto del Piano degli InterventiTav. 1d
- 9) Estratto di mappa comune di S. Zenone
- 10) Accordo di affitto
- 11) Vista aerea dell'area
- 12) N° sei foto.



La presente relazione di Perizia è stata inviata nei termini previsti a:

- 1) Sig. **Partele Federico** via PEC.
federicopartele@pec.ordineavvocatitreviso.it
- 2) [REDACTED]
- 3) ASTE33 via PEC aste33@pec.it
- 4) Inviato in data 25/05/2017 all'esecutato copia della perizia con Raccomandata A.R.; La raccomandata è ritornata al mittente perché rifiutata.
- 5) Inviato raccomandata alla Cancelleria Es. Imm. di Treviso in data 31/05/2017 con giacenza degli elaborati presso lo studio del CTU.

