

Tribunale di Treviso

Esecuzione Immobiliare n. 172/2016

Procedente **CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

Avv. Federico Scanferlato

federicoscanferlato@pec.ordineavvocati.it

Intervenuti **CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

Avv. Federico Scanferlato

federicoscanferlato@pec.ordineavvocati.it

Giudice: dott.sa Francesca VORTALI

Data prossima udienza: 06/02/2019 ore 09:30



Sommario

PREMESSA.....	4
BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
LOTTO 1 - Bene 1	7
Identificazione catastale.....	7
Stato di possesso ed occupazione	8
Servitù attive e passive	9
Descrizione dell’oggetto di pignoramento	10
Stato di conservazione, finiture e dotazioni.....	20
Superficie commerciale	27
Dati urbanistico-edilizi.....	28
Conformità edilizia.....	29
Conformità catastale	36
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	36
LOTTO 1 - Bene 2	38
Identificazione catastale.....	38
Stato di possesso ed occupazione	39
Servitù attive e passive.....	40
Descrizione dell’oggetto di pignoramento	41



Dati urbanistico-edilizi	42
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	43
LOTTO 2.....	44
Identificazione catastale	44
Stato di possesso ed occupazione	45
Servitù attive e passive	46
Descrizione dell'oggetto di pignoramento	46
Previsioni urbanistiche di zona	47
Conformità catastale	48
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	49
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	50
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	51
INVIO della BOZZA e OSSERVAZIONI	52
ALLEGATI	53



PREMESSA

A seguito della nomina del G.E. Dott.sa Francesca Vortali, avvenuta in data del 01/06/2018, veniva assegnato allo scrivente geom. Giorgio Granello con studio a Treviso in Viale della Repubblica, 253/E, l'incarico di redigere perizia di stima di beni sulla base dei quesiti di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le verifiche catastali con richiesta delle visure, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie. Venivano quindi inoltrate ai vari enti e professionisti le istanze per il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria al completamento del quadro conoscitivo.

In data del 21/11/2018 veniva eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Altivole ed eseguito, alla presenza del Custode Giudiziario, il sopralluogo presso gli immobili pignorati per l'esecuzione del rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

In data 28/12/2018 si procedeva infine alla verifica della correttezza dei contenuti delle certificazioni notarili agli atti in merito alla presenza di iscrizione e/o trascrizioni pregiudizievoli.

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare n. 2730/2016 del 04/03/2016 promosso da CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, trascritto presso i Servizio di Pubblicità



Immobiliare dell'Agencia delle Entrate - Ufficio provinciale di Treviso in data 15/04/2016 ai numeri RP7964/RG11593, venivano pignorati i seguenti beni:

a) all'Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà, gli immobili identificati al

CATASTO TERRENI - Comune di ALTIVOLE - Foglio 19 ai seguenti:

- **mn. 887** – terreno - ha 0.01.42
- **mn. 889** – terreno - ha 0.15.43

b) all'Esecutato 2 e all'Esecutato 3, ciascuno per la quota di 1/2 di

proprietà, gli immobili identificati al **CATASTO TERRENI - Comune di**

ALTIVOLE - Foglio 19 ai seguenti:

- **mn. 258** – terreno - ha 0.52.04
- **mn. 742** – terreno - ha 0.00.41
- **mn. 745** – terreno - ha 0.01.09
- **mn. 145** – terreno - ha 0.18.20
- **mn. 311** – terreno - ha 0.05.60

e al **CATASTO FABBRICATI - Comune di ALTIVOLE - Sezione C - Foglio 6**

ai seguenti:

- **mn. 778 sub. 1** - A/7 - vani 9 - Via Schiavonesca
- **mn. 778 sub. 2** - C/6 - mq 35 - Via Schiavonesca
- **mn. 778 sub. 3** - ente comune - Via Schiavonesca

c) all'Esecutato 3, per la quota di 1/2 di proprietà, gli immobili identificati

al **CATASTO FABBRICATI - Comune di VEDELAGO - Sezione B - Foglio 4**

ai seguenti:

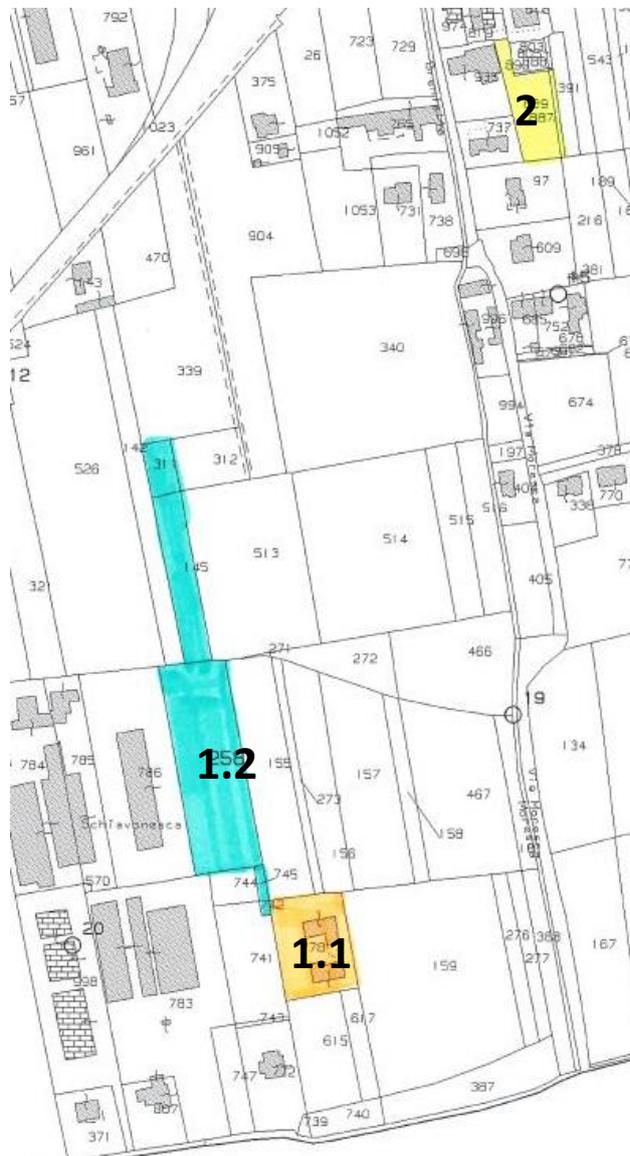


- **mn. 206 sub. 4** - A/2 - vani 9,5 - Via III Armata
- **mn. 206 sub. 3** - terreno - Via III Armata

Successivamente in data 14/07/2017 il G.E. dott.sa Vortali ha dichiarato l'estinzione parziale della procedura in frontespizio e l'inefficacia del pignoramento limitatamente agli immobili di cui al precedente punto c), come da annotazione trascritta il 13/12/2017 ai n.ri RP 6054/RG 42926.

Si procederà quindi alla descrizione dei beni oggetto di pignoramento, suddividendoli in 2 distinti lotti:

- 1.1 - Residenziale
- 1.2 - Terreni agricoli
- 2 - Terreno edificabile



Si è convenuto di includere in un unico lotto (LOTTO 1) sia il fabbricato residenziale (Lotto 1-Bene 1) che i limitrofi terreni agricoli (Lotto 1-Bene 2); quest'ultimi infatti risultano accessibili esclusivamente dal Lotto 1-Bene 1.

LOTTO 1 - Bene 1

Identificazione catastale

Trattasi di un immobile residenziale unifamiliare con relative pertinenze, situato nel Comune di Altivole in Via Schiavonesca n. 34/B ed identificabile al **Catasto Fabbricati del Comune di Altivole, alla Sezione C, Foglio 6**, ai seguenti:

- 1) **mn. 778 sub. 1** - cat. A/7 cl. 1 - 9 vani - sup. cat. 284 mq (274 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 883,14 - Via Schiavonesca SNC piano S1-T-1
- 2) **mn. 778 sub. 2** - cat. C/6 cl. 2 - 35 mq - sup. cat. 41 mq - Rendita € 84,96
- Via Schiavonesca SNC -piano S1
- 3) **n. 778 sub. 3** - in corso di costruz. - Via Schiavonesca piano SNC - S1-T

I suddetti beni risultano catastalmente intestati a:

- Esecutato 2 proprietà per 1/2
- Esecutato 3 proprietà per 1/2

Il compendio si completa con il seguente bene comune non censibile:

- 4) **n. 778 sub. 4** - area scoperta di 2528 mq, comune ai sub. 1-2-3





Estratto di mappa e vista aerea [fonte GoogleMaps]

Confini: il mn. 778 è circondato da terreni ed in particolare confina a nord con i mn. 155-273-156, a est con il mn. 159, a sud con i mn. 617-615, a ovest con i mn. 741 e 742.

Stato di possesso ed occupazione

Il mn. 778, su cui sono stati edificati gli immobili oggetto del presente lotto, deriva dalla fusione dei mn. 614 e 616; tali beni, allora costituiti da terreno con sovrastante fabbricato rurale ad uso abitazione in corso di costruzione, sono pervenuti all'Esecutato 2 e all'Esecutato 3 in forza dell'atto di donazione a firma del notaio Francesco Imparato di Asolo, Rep. 56250 del 31/10/1996, trascritto a Treviso il 13/11/1996 ai nn. RP 21260/RG 29756.

In data 19/11/2018 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso, richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dagli Esecutati 1-2-3 con riferimento ai dati catastali degli immobili; in data 02/01/2019



l'Agenda Entrate comunicava che non risultano in essere contratti nei quali siano danti causa i nominativi degli esecutati.

Dal sopralluogo eseguito in data 21/11/2018 e da quanto dichiarato dagli esecutati, i beni del Lotto 1 risultano attualmente occupati dall'Esecutato 2, dall'Esecutato 3 e dalla loro famiglia.

Servitù attive e passive

A carico dei beni del presente lotto sono presenti i seguenti vincoli:

- **vincolo di destinazione d'uso** sui mn. 274 e 275 (oggi mn. 615-617-778) nonché sul mn. 160 (oggi mn. 739-740) del foglio 19 → costituito con atto autentificato dal notaio Vincenzo Imparato di Asolo in data 31/08/1994, Rep. 107094, trascritto a Treviso il 14/09/1994 ai n.ri RP16809/RG22837; tale vincolo impone l'obbligo di non variare la destinazione d'uso dei locali così come indicati nel progetto di fabbricato ad uso abitazione presentato in data 07/06/1994.
- **vincolo non aedificandi** sui mn. 274 e 275 (oggi mn. 615-617-778) nonché sul mn. 160 (oggi mn. 739-740) + altri del foglio 19 → costituito con atto autentificato dal notaio Vincenzo Imparato di Asolo in data 31/08/1994, Rep. 107094, trascritto a Treviso il 14/09/1994 ai n.ri RP16808/RG22836; si conveniva che tale vincolo sarebbe cessato con il modificarsi, in modo più favorevole all'edificazione, delle allora vigenti norme urbanistiche;
- **vincolo di destinazione d'uso** sui mn. 614 e 616 (oggi mn. 778) del foglio 19 → costituito con atto autentificato dal notaio Francesco Imparato di



Asolo in data 25/11/2003, Rep. 99701, trascritto a Treviso il 17/12/2003 ai n.ri RP37074/RG55401; tale vincolo impone l'obbligo di non variare la destinazione d'uso dei locali così come indicati nel progetto di costruzione da edificarsi sui mn. 614 e 616 (oggi mn. 778). Inoltre le parti dichiaravano di "costituire **vincolo di pertinenzialità funzionale** ai sensi dell'art. 817 del c.c. a carico sia della costruzione in oggetto di domanda del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 2644 e seguenti del c.c., sui mn. 614, 616, 615, 617, 160, 312, 513, 514, 515, 516 del foglio 19 e mn. 77, 177, 78, 191, 294 del foglio 21"

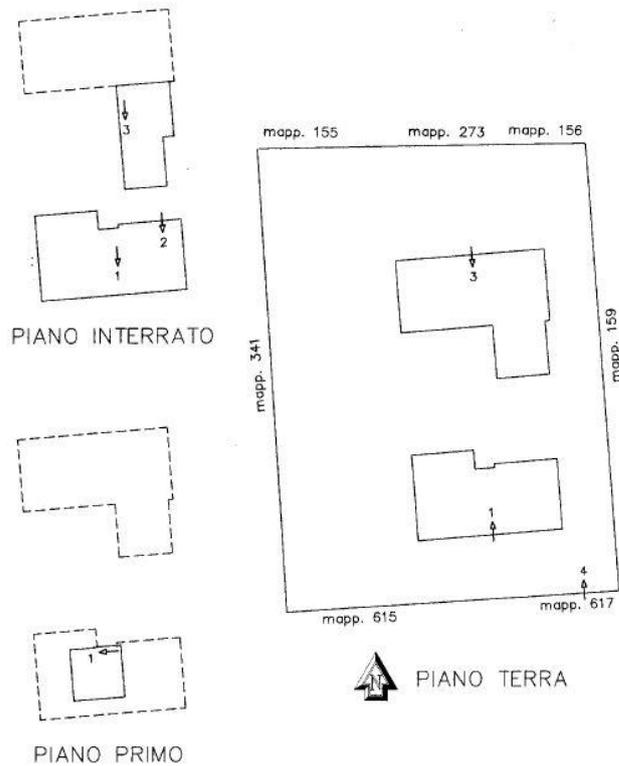
Descrizione dell'oggetto di pignoramento

Compendio immobiliare ad uso residenziale situato nel comune di Altivole, località Caselle, in Via Schiavonesca al civico n. 34/B, accessibile dalla pubblica viabilità attraverso un passaggio costituito da una stradina sterrata su proprietà di terzi (mn. 740 e 617) ma soggetto a vincolo di pertinenzialità funzionale.



Accesso da via Schiavonesca e particolare stradina su mn. 617-740





Estratto elaborato planimetrico

Il LOTTO 1 si compone di un edificio principale su piani sfalsati, catastralmente identificato dai subalterni n. 1 e 2 del mappale n. 778, e da un ulteriore fabbricato (annesso rustico) in corso di costruzione (sub. 3), collocato a nord dell'edificio principale, sviluppato al piano terra ed al piano interrato, il tutto collocato all'interno di uno scoperto pertinenziale (sub. 4).



Prospetto sud dell'edificio principale





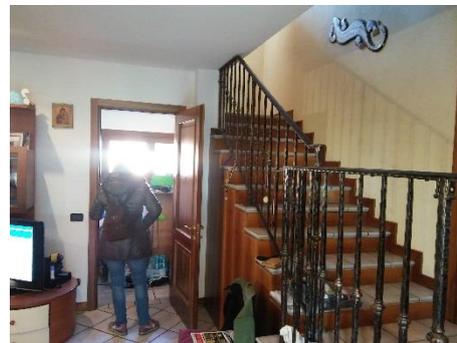
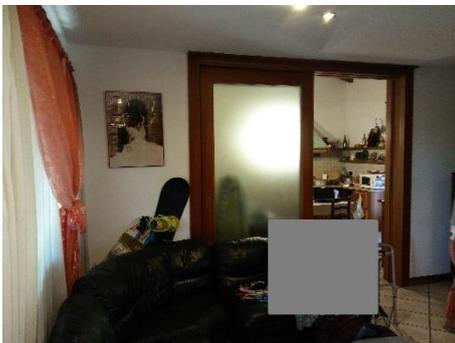
Portico e prospetto ovest dell'edificio principale



Prospetto nord dell'edificio principale

EDIFICIO PRINCIPALE (sub. 1 e 2)

Vi si accede tramite un portico posto al termine di una gradinata collocata nello scoperto pertinenziale (sub. 4), e al piano terra/rialzato si compone di *Soggiorno, Cucina, Disimpegno* e un *Bagno*.



Soggiorno





Soggiorno e cucina



Bagno 1

Attraverso 4 gradini dal soggiorno si accede alla zona notte, costituita da un ulteriore *Disimpegno*, da un *Bagno* (provvisto di un piccolo dislivello interno dovuto alla presenza di alcuni gradini e di un ampio sopraluce verso il disimpegno interno), e da n. 3 *Camere da letto* dalle quali è possibile accedere a 2 *Poggioli* posti lungo i fronti nord e sud.



Disimpegno 2 e particolare pavimenti

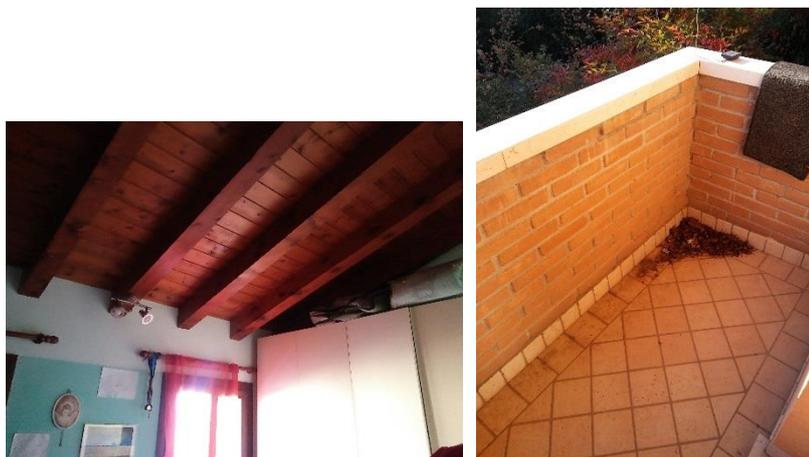




Bagno 2



Camere 1 e 2



Camera 3 e Poggiolo 1

La scala da Soggiorno prosegue quindi fino al piano primo dove è presente una *Soffitta* provvista di un piccolo *Terrazzino*.





Soffitta e terrazza

Il Disimpegno del piano terra è collegato ad una scala interna che conduce al piano semi-interrato, dove un ulteriore corridoio porta ad un *Ripostiglio*, una *Lavanderia/Centrale Termica* e n. 2 *Cantine*, entrambe collocate ad una quota inferiore rispetto al piano di calpestio del *Disimpegno*.



Disimpegno 3 e Ripostiglio





C.T. Lavanderia

La Cantina 1, attualmente adibita a “magazzino”, presenta piastrelle in gres a pavimento, pareti perimetrali e soffitto intonacate, parete divisoria (con Cantina 2) rivestita con pannelli in compensato; di contro la Cantina 2 sembra essere stata predisposta per mantenere determinate caratteristiche termo-igrometriche, con la presenza di una rifodera interna con mattoni pieni, soffitto con tavelle a vista su travi in legno, caditoia su pavimento in cotto.



Cantina 1





Cantina 2

Presente infine un ulteriore locale ad uso *Taverna*, non completamente finito, che di fatto ingloba anche la superficie catastalmente identificata con il sub. 2 originariamente destinata a garage.



Taverna

La Taverna è provvista, sulla muratura perimetrale nord, di n. 2 porte, la prima delle quali conduce direttamente all'esterno e a una scala che collega il piano interrato con il giardino; una seconda apertura collega invece internamente l'alloggio con il piano interrato dell'annesso rustico in



corso di costruzione (sub. 3), di cui meglio di tratterà in seguito.



Particolare collegamento Taverna con piano interrato annesso rustico (sub.3)



Particolare finestre Taverna (interno ed esterno)

Si precisa che dal giardino, attraverso la scala esterna sopra descritta, è possibile accedere ad uno spazio scoperto provvisto tuttavia di fondo in c.a., che funge di fatto da “area di distribuzione” verso i locali del piano interrato, quali il Disimpegno 3, la Taverna, il Magazzino del sub. 3.



Scala esterna





Ingresso Magazzino (sub. 3)



Ingresso Taverna

Al piano terra/rialzato la Cucina è collegata con l'area esterna attraverso due portici posti rispettivamente sui fronti nord e sud, e da questi si accede all'area scoperta pertinenziale (sub.4).



Portico 1 e Portico 2



Si precisa che il giardino pertinenziale è collegato senza soluzione di continuità con le aree a prato dei mn. 615 (proprietà di terzi) e 742 (parte del LOTTO 2) e con lo sterrato del mn. 617 (proprietà di terzi).



Scoperto pertinenziale e non

Stato di conservazione, finiture e dotazioni

L'immobile residenziale presenta una buona distribuzione interna, con vani ampi e confortevoli, provvisto di buone finiture in discreto stato conservativo, sebbene manchino alcune finiture (in particolare al piano semi-interrato) e siano visibili piccole criticità come segni di umidità e piccole fessurazioni, seppur limitate.

Nel complesso si rilevano le seguenti finiture e dotazioni:

- RIVESTIMENTI → tutti i pavimenti dell'immobile sono rivestiti con piastrelle di grande dimensione, declinate in diversa colorazione e posa a seconda del vano; la Cucina, tutti i locali della zona notte, la Soffitta ed il Bagno 1 presentano travatura lignea a vista;
- SERRAMENTI → esterni dei piani terra e primo con telaio in legno e vetrocamera, in PVC con vetrocamera quelli del piano semi-interrato; porte interne in legno tamburato; la Cucina ed il Soggiorno sono separati da un serramento in legno e vetro satinato ad ante scorrevoli;



le porte del piano terra e del piano rialzato (camere) sono provviste di balconi in legno, presenti anche nelle finestre della Cucina e della Camera 3; dove non protette dagli scuri, le forometrie sono provviste di grate in ferro; le finestre della Soffitta, oltre alle grate, sono provviste di tende oscuranti. Nella Taverna le due porte sul lato nord sono provvisorie, costituite da pannelli in legno grezzo, mentre le finestre verso l'esterno sono provviste di serramenti in PVC e da inferriate.

- IMPIANTI → riscaldamento a pavimento (non è stato fornito il libretto impianto); scaldasalviette nei bagni; condizionatori con pompa di calore collocati in diversi vani (Cucina, Disimpegno 2, Soffitta); stufa nel Soggiorno; sistema di aspirazione della polvere centralizzato con filtro collocato nel sottoscala del piano semi-interrato; videocitofono; si segnala che nella Taverna sono presenti gli allacciamenti di acqua-gas in corrispondenza del l'angolo nord/est del vano; l'acqua calda sanitaria è fornita dai pannelli solari termici installati sul Ricovero attrezzi (sub. 3) con accumulatore installato nella C.T./Lavanderia.



Particolare scarichi su Taverna

Nel complesso l'edificio residenziale (sub 1 e 2) presenta finiture buone, sebbene alcuni vani, in particolare quelli al piano semi-interrato, non risultino ancora completati; muffa, tuttavia alquanto localizzata, è



presente nei bagni, presumibilmente dovuta ad una cattiva aerazione degli stessi. Nel controsoffitto della soffitta, porzione nord/ovest, sono visibili spie di percolazione d'acqua, che tuttavia in sede di sopralluogo risultavano asciutte.



Bagno 1 e Soffitta

ANNESSE RUSTICO - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (sub. 3)

A nord del fabbricato principale è presente un secondo edificio ancora in corso di costruzione, costituito da due corpi di fabbrica addossati, entrambi con copertura lignea a capanna con travatura a vista, aventi tuttavia una diversa funzione. Il corpo di fabbrica più grande, infatti, è adibito al ricovero di mezzi ed attrezzi, mentre quello più piccolo, progettato ad uso Magazzino, ospita attualmente un doppio garage.

In particolare il *Ricovero Mezzi/Attrezzi*, sviluppato lungo la direttiva est-ovest, è costituito da un unico ampio vano di ca. 171,3 mq, con un'altezza media (sotto trave) di 529 cm, travatura a vista, muratura perimetrale in c.a. non intonacata e pavimento al grezzo. Sono presenti n. 3 ampie aperture sul prospetto nord, n. 2 finestre sul fronte ovest, n. 3 su quello



sud e 2 su quello est, tutte attualmente provviste di davanzale ma prive di serramento.



Facciata nord e interno

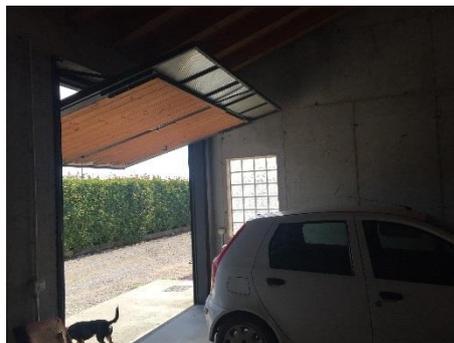


Pareti sud (porta verso Magazzino/Garage) e est

Una porta collocata sulla parete sud collega internamente il ricovero al secondo corpo di fabbrica, minore rispetto al precedente (ca. 38,5 mq), destinato a Magazzino ma utilizzato come *Garage*; sono presenti due basculanti metallici sul fronte est, e due finestre tamponate con vetro mattone poste rispettivamente sui prospetti sud e ovest del corpo di fabbrica; inoltre una porta (con serramento provvisorio) collocata sul prospetto ovest conduce direttamente al giardino pertinenziale del lotto (sub. 4). Il garage è provvisto di una copertura a doppia falda in legno con travatura a vista, pareti in c.a. non intonacate e pavimento in cemento grezzo; nel vano è presente una scala in c.a. anch'essa attualmente al



grezzo, che conduce ad un *Magazzino* completamente interrato, di circa 78,6 mq, che si sviluppa al di sotto del garage e della porzione di giardino che separa l'Annesso rustico dal fabbricato residenziale, fino ad arrivare alla Taverna di quest'ultima con cui è direttamente collegata tramite una porta; una seconda porta conduce all'area scoperta esterna posta dinanzi alle uscite della Taverna e del Disimpegno 3 del piano semi-interrato. Il magazzino dell'annesso rustico è allo stato grezzo ed attualmente vi sono staccati materiali di vario genere, che di fatto hanno reso inaccessibili alcune porzioni del locale; una bocca di lupo corre lungo l'intero lato ovest del vano, che tuttavia si ribadisce essere al grezzo, privo di rifiniture sia a pavimento che a parete, e privo dei serramenti, ad eccezione delle due doppie porte sopra citate, tuttavia provvisorie.



Garage





Magazzino Interrato

Sulla falda sud del ricovero attrezzi sono installati n. 5 pannelli solari, per i quali è stato richiesto agli esecutati di produrne la relativa documentazione, tuttavia ad oggi non pervenuta.

Nello spazio dell'area scoperta compresa tra i due edifici sono presenti 3 pilastri, di cui tuttavia non è nota la funzione.





Si rimanda all'Allegato 5 per la rappresentazione grafica dello stato di fatto

rilevato, che ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

Sub	Vano	Piano	sup. netta rilevata (mq)
1	PORTICO 1	PT	27,65
1	SOGGIORNO	PT	24,37
1	CUCINA	PT	19,73
1	PORTICO 2	PT	10,33
1	DISIMPEGNO 1	PT	1,81
1	BAGNO 1	PT	9,73
1	DISIMPEGNO 2	Piano Rialzato	5,54
1	CAMERA 1	Piano Rialzato	10,47
1	CAMERA 2	Piano Rialzato	19
1	POGGIOLO 1	Piano Rialzato	6,78
1	CAMERA 3	Piano Rialzato	15,17
1	POGGIOLO 2	Piano Rialzato	3,78
1	BAGNO 2	Piano Rialzato	10,27
1	SOFFITTA	1P	25,49
1	TERRAZZA	1P	2,76
1	DISIMPEGNO 3	S1	23,17
1	RIPOSTIGLIO	S1	16,59
1	CANTINA 1	S1	21,79
1	CANTINA 2	S1	17
1	LAVANDERIA/CT	S1	10,4



1	SOTTOSCALA	S1	1,46
1-2	TAVERNA	S1	65,74
3	RICOVERO ATTREZZI	PT	171,27
3	GARAGE	PT	38,46
3	MAGAZZINO	S1	78,55

Le destinazioni d'uso dei locali, così come sopra elencate, rispecchiano quanto riscontrato nel corso del sopralluogo svolto.

Superficie commerciale

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la **superficie commerciale** dell'abitazione (**sub. 1 e 2**) viene approssimata a **324 mq**, così determinata:

Superficie lorda	mq	coeff.	Totale
ALLOGGIO PT-RIALZATO-TAVERNA	228,97	1	228,97
SOFFITTA	34,65	1	34,65
SEMI-INTERRATO h<240 cm	63,07	0,35	22,075
SEMI-INTERRATO h>240 cm	48,1	0,50	24,05
PORTICI fino a 25 mq	25,00	0,35	8,75
PORTICI oltre 25 mq	13,84	0,10	1,384
TERRAZZI-POGGIOLI	14,75	0,3	4,425
			324,304

Per quanto concerne **il sub. 3** si rilevano le seguenti superfici:

Superficie lorda	mq
RICOVERO ATTREZZI-MEZZI	185,93
GARAGE	48,44
MAGAZZINO interrato	90,09



Dati urbanistico-edilizi

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole (TV) lo scrivente ha potuto rilevare l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie a carico dei sub 1. e 2 catastalmente identificati con i mn. 778 sub. 1 e mn. 778 sub. 2:

- **Concessione edilizia n. 1954/94 del 02/09/1994** - rif. pratica edilizia n. 135/94 presentata in data 07/06/1994 per nuova costruzione di abitazione rurale;
- **Concessione edilizia n. 77/97 del 17/11/1997** - rif. pratica edilizia n. 74/97 per variante in corso d'opera alla C.E. 1954/94
- **Permesso di Costruire n. 12/07 del 19/02/2007** - rif. pratica edilizia n. 3/2007 per rinnovo C.E. n. 1954/94 e successiva n. 77/97;
- **DIA n. 33/07 del 16/02/2007** variante in corso d'opera alla C.E. 1954/94 e successiva variante n. 77/97;
- **Certificato di agibilità del 14/03/2007 prot. 2011** relativo alla Conc. ed. n. 1954/94 - 77/97 - 12/07 - DIA 33/07

L'annesso rustico, catastalmente identificato con il mn. 778 sub. 3, risulta invece autorizzato dal seguente:

- **Permesso di Costruire n. 8/04 del 13/02/2004** - rif. pratica edilizia n. 227/2003 per la nuova costruzione di fabbricato rurale ad uso ricovero attrezzi, magazzino e cantina.



Si precisa che nessuna comunicazione di ultimazione dei lavori risulta sia mai stata presentata all'Ufficio Tecnico comunale, né alcuna richiesta di rinnovo e pertanto il suddetto titolo edilizio risulta decaduto.

Previsioni urbanistiche di zona

Lo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi - Seconda Variante) nel Comune di Altivole classifica il mn. 778 in **“Zone agricola non integra”** normata dall' art. 27 delle Norme Tecniche Operative (vd. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Altivole in data 02/07/2018).

Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con l'ultimo progetto autorizzato evidenzia la presenza di alcune difformità.

Per il **FABBRICATO PRINCIPALE (sub. 1 e 2)** il confronto del rilievo con lo stato di progetto allegato alla DIA n. 33/07 del 16/02/2007 evidenzia come, oltre alla diversa dimensione rilevata in alcuni vani (tuttavia rientrante nella tolleranza di misura) siano tuttavia presenti le seguenti difformità:

- **SUPERFICIE COPERTA** - l'ingombro massimo dell'edificio risulta sostanzialmente invariato, sebbene nel progetto autorizzato le dimensioni “massime” fossero pari a 18,90 x 11,30 metri contro i 18,82 x 11,35 metri rilevati;
- **DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI**, e precisamente:



- CANTINA 2 rilevata superficie netta di 17 mq contro i 19,30 mq autorizzati; tale differenza sembra giustificata dalla realizzazione di una “rifodera interna” del vano, realizzata con mattoni pieni;
 - al posto dell’AUTORIMESSA e dell’annessa CANTINA autorizzate è presente una TAVERNA, la cui superficie è complessivamente inferiore rispetto a quanto previsto (65,74 mq anziché 66,05 mq); non sono presenti né la finestra né il basculante autorizzati sul prospetto nord del vano, dove invece è presente una porta che collega internamente la Taverna con il Magazzino interrato dell’annesso rustico (sub. 3);
 - manca la RAMPA DI ACCESSO che avrebbe dovuto collegare il piano interrato (autorimessa) con il piano campagna; al suo posto è invece presente il MAGAZZINO del sub. 3, non autorizzato;
 - CANTINA 1 e RIPOSTIGLIO presentano una distribuzione in pianta leggermente diversa da quanto rilevato, con un piccolo aumento della superficie utile; di contro DISIMPEGNO 3 e C.T./LAVANDERIA presentano superfici nette inferiori all’autorizzato;
 - il BAGNO 1 presenta una superficie maggiore rispetto all’autorizzato;
 - nel BAGNO 2 sono presenti dei gradini interni non indicati in progetto;
- **ALTEZZE NETTE INTERNE:**
- l’intera “ZONA NOTTE” presenta travatura a vista (con altezze sotto tavolato che vanno da minimi 278 cm a massimi 414 cm) anziché il controsoffitto previsto ed autorizzato a 270 cm;



- CUCINA presenta travatura a vista (altezza sotto tavolato da 348 a 438 cm) anziché il controsoffitto previsto a 270 cm;
 - DISIMPEGNO 3 - C.T./LAV. - RIPOSTIGLIO presentano altezza netta pari a 236 cm anziché 240 autorizzati, nei limiti tuttavia della tolleranza di misura;
 - CANTINA 1 e CANTINA 2 hanno altezze nette rispettivamente di 291 e 279 cm anziché 300 cm autorizzati;
 - TAVERNA ha altezza netta pari a 298 cm anziché 305 autorizzati;
 - SOFFITTA ha un'altezza media sotto tavolato di 277 cm (237/318 cm min/max) contro i 226 cm dichiarati nella tavola grafica autorizzata;
- **VARIAZIONI PROSPETTICHE:**
- **fronte nord** → la canna fumaria in corrispondenza di Bagno 1 e Cucina, è spostata rispetto all'autorizzato; la scala esterna che conduce al piano semi-interrato presenta forma e dimensione diversa; il parapetto del poggiolo 2 è chiuso e non costituito, come autorizzato, da una ringhiera; non è presente la rampa di accesso all'autorimessa interrata né la finestra ed il basculante previsto; presenti invece al piano terra un marciapiede, una piccola scalinata con 3 pilastri, una soletta in c.a. fino all'annesso rustico in corso di costruzione;



- **fronte sud** → il parapetto del poggolo 1 è chiuso e non costituito, come autorizzato, da ringhiera.

Non vi sono elementi che permettano allo scrivente di collocare temporalmente le modifiche rilevate; tuttavia le difformità rilevate non sembrano compatibili con trasformazioni operate dopo la presentazione della DIA n. 33/07 del 16/02/2007 e il rilascio del certificato di agibilità del 14/03/2007.

Le difformità riferite alla diversa distribuzione interna e alle variazioni prospettiche si ritiene possano essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione della sanzione amministrativa, che si stima non inferiore a **€ 1.000,00 (mille/00 euro** salvo diversa determinazione dell'ente competente), oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, forfettariamente quantificabile in **€ 3.000,00 (tremila/00 euro).**

Per quanto concerne gli aumenti di volume è necessario considerare la possibilità di ripristinare, per la *Cucina* e la *Zona Notte*, le altezze interne così come autorizzate tramite la realizzazione dei controsoffitti previsti in progetto, per un costo che si ritiene possa essere quantificato in almeno **€ 10.000,00 (diecimila/00 euro).**

Diversamente l'aumento di volume dovuto alla maggior altezza rilevata nella *Soffitta* non può essere eliminato senza creare pregiudizio alla statica



dell'intero edificio, e pertanto l'eventuale sanabilità dell'abuso edilizio potrà essere realizzato tramite la corresponsione del doppio del costo di costruzione relativa al Volume in eccedenza, oltre alla spesa relativa alle competenze dei tecnici incaricati della predisposizione delle pratiche amministrative, statiche ed edilizie; in considerazione di tutto ciò si ritiene che tale procedura possa avere un costo che complessivamente si stima in **€ 20.000,00 (ventimila/00 euro)**.

Come già evidenziato **l'ANNESSO RUSTICO** (sub. 3) era stato legittimato con il Permesso di Costruire n. 8/04 del 13/02/2004 nel quale, a fronte di una superficie massima edificabile in 494,7 mq, veniva autorizzato il progetto di complessivi 252,75 mq con la costruzione di un fabbricato rurale che la piano terra comprendeva un ricovero attrezzi ed un magazzino, e al piano interrato una cantina. Tuttavia la realizzazione del fabbricato non è stata completata e il titolo risulta decaduto.

Inoltre quanto realizzato differisce rispetto allo stato di progetto presentato, e in particolare:

- **RICOVERO ATTREZZI** → presenta una superficie coperta di 184,7 mq lordi contro i 160 mq autorizzati; sul fronte sud sono presenti n. 3 finestre, contro le 2 autorizzate; inoltre le forometrie presenti hanno dimensione diversa da quanto previsto; il colmo della copertura è posto a quota maggiore dell'autorizzato;
- **MAGAZZINO** → presenta una superficie coperta di 48,4 mq lordi contro i 45,5 mq autorizzati; sui fronti sud e nord i fori sono collocati in

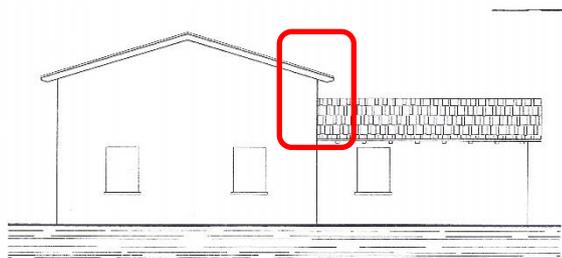


posizione diversa rispetto a quanto indicato in progetto, e risultano non apribili (tamponati con vetrocamera); presente inoltre una porta di collegamento con l'esterno sul prospetto ovest, non previsto in progetto;

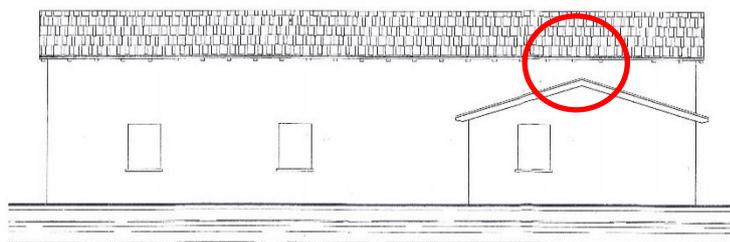
- **CANTINA** → presenta una superficie lorda di 95,2 mq lordi contro i 47,25 mq autorizzati, in quanto è presente una porzione di cantina realizzata al di sotto dell'area scoperta collocata tra i due fabbricati, laddove era prevista la rampa di accesso all'autorimessa (sub. 2); il vano è provvisto, verso sud, di 2 porte che conducono rispettivamente all'esterno (vd. scala esterna edificio principale) e all'interno della taverna del fabbricato principale; una bocca di lupo corre lungo la parete perimetrale ovest del vano. L'altezza netta del locale è stata rilevata in 247 cm, contro i 300 cm previsti.

Nel complesso quanto edificato presenta una **superficie coperta di complessivi 328,30 mq contro una superficie autorizzata di 252,75 mq**; si rileva inoltre che le altezze fuori terra dei due corpi di fabbrica eccedono rispetto alle dimensioni autorizzate, peraltro con aumento della pendenza delle falde. Tali difformità influiscono non solo sull'aumento delle volumetrie ma anche nei prospetti, come risulta evidente dalla visione del prospetto sud dove la linea di colmo del Magazzino si innesta nella falda sud della copertura del Ricovero attrezzi, anziché impostarsi al di sotto, come previsto da progetto autorizzato.





Stato di fatto e Stato autorizzato (prospetto ovest)



Stato autorizzato - Prospetti ovest e sud

In considerazione del fatto che il titolo edilizio per la realizzazione dell'annesso rustico è stato rilasciato a fronte della presentazione di opportuno certificato relativo ad attività di coltivazione agricola associata all'allevamento di animali, e che tale permesso di costruire risulta decaduto da oltre 10 anni, si ritiene che quanto edificato in difformità ai progetti autorizzativi sia da ritenersi non sanabile, se non previa presentazione di nuova pratica edilizia da parte di soggetto in possesso dei necessari requisiti. Si consideri peraltro, nel caso si voglia sanare l'opera, che l'eventuale quantificazione del doppio del costo di costruzione supererebbe il valore di quanto effettivamente realizzato, ricordando che il fabbricato è solo parzialmente completato. Ai fini della quantificazione di tale importo, nel caso di procedimento di sanatoria presentato da un



eventuale soggetto titolato, si ritiene di poter quantificare in **€ 100.000,00** il doppio del costo di costruzione relativo alla superficie eccedente (72,55 mq complessivi).

Conformità catastale

Alla luce del rilievo svolto si evidenzia che allo stato attuale le planimetrie catastali dei sub. 1 e 2 non rappresentano l'effettivo stato dei luoghi (lievi modifiche delle superfici dei locali, indicazioni altezze, assenza della rampa di accesso all'autorimessa, forometrie, ecc.), mentre manca la planimetria catastale dell'annesso rustico (sub. 3). Per regolarizzare la documentazione catastale si rende quindi necessario procedere alla presentazione di n. 3 pratiche *DOCFA - Variazione planimetria catastale* ad un costo di € 150,00 quale tributo catastale (€ 50,00 per ciascuna planimetria, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente), oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito delle pratiche, che si ritiene di stimare in **€ 2.000,00 (duemila/00 euro)**.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, si riscontrano le seguenti Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati facenti parte del Lotto 1-Bene 1:



- **TRASCRIZIONE RP 16809/RG 22837 del 14/09/1994** - costituzione di vincolo di destinazione con atto autentificato dal notaio Vincenzo Imparato di Asolo in data 31/08/1994, Rep. 107094;
- **TRASCRIZIONE RP 16808/RG22836 del 14/09/1994** - costituzione di vincolo non aedificandi con atto autentificato dal notaio Vincenzo Imparato di Asolo in data 31/08/1994, Rep. 107094;
- **TRASCRIZIONE RP 37074/RG 55401 del 17/12/2003** - costituzione di vincolo di destinazione e pertinenzialità funzionale con atto autentificato dal notaio Francesco Imparato di Asolo in data 25/11/2003, Rep. 99701;
- **ISCRIZIONE RP 9412/RG 34492 del 18/07/2007** - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Dominijanni Andrea di Vedelago (TV) del 11/07/2007 Rep. 11017/3776 per l'importo totale di € 285.000,00 a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (CF. 00274980267); l'iscrizione viene trascritta contro gli Esecutati 2 e 3, mentre l'Esecutato 1 risulta debitore non datore di ipoteca;
- **ISCRIZIONE RP 5450/RG 37868 del 24/12/2013** - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/12/2013, Tribunale di Treviso Rep. 4469, per l'importo totale di € 255.000,00 a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (CF. 00274980267); è presente la seguente:

ANNOTAZIONE RP 541/RG 5091 del 13/02/2018 per restrizione di beni diversi da quelli inclusi nel LOTTO 1;
- **ISCRIZIONE RP 3641/RG 24433 del 10/09/2014** - ipoteca giudiziale



derivante da decreto ingiuntivo del 12/08/2014, Tribunale di Treviso Rep. 4196, per l'importo totale di € 216.000,00 a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (CF. 00274980267); è presente la seguente:

ANNOTAZIONE RP 542/RG 5092 del 13/02/2018 per restrizione di beni diversi da quelli inclusi nel LOTTO 1;

- **TRASCRIZIONE RP 7964/RG 11593 del 15/04/2016** - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale pignoramento immobili del 14/03/2016, Tribunale di Treviso rep. 2730 del 16/10/2014 promosso da CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO (CF. 00274980267); è presente la seguente:

ANNOTAZIONE RP 6054/RG 42926 del 13/12/2017 per restrizione di beni diversi da quelli inclusi nel LOTTO 1.

LOTTO 1 - Bene 2

Identificazione catastale

Trattasi di terreni agricoli situati nel Comune di Altivole in prossimità di Via Schiavonesca, adiacenti al Lotto 1.1 e dal quale si accede, identificabili al

Catasto Terreni del Comune di Altivole, Foglio 19 ai seguenti:

- 5) **mn. 742** - sem arb irr cl. 2 - ha 00.00.41 – R.D. € 0,37 – R.A. € 0,20
- 6) **mn. 745** - sem arb irr cl. 3 - ha 00.01.09 - R.D. € 0,82 - R.A. € 0,45
- 7) **mn. 258** - semin irrig cl. 2 - ha 00.52.04 - R.D. € 47,03 - R.A. € 25,53
- 8) **mn. 145** - sem arb irr cl. 2 - ha 00.18.20 - R.D. € 16,45 - R.A. € 8,93
- 9) **mn. 311** - sem arb irr cl. 2 - ha 00.05.60 - R.D. € 5,06 - R.A. € 2,75



I suddetti beni risultano catastalmente intestati a:

- Esecutato 2 proprietà per 1/2
- Esecutato 3 proprietà per 1/2



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]

Confini: l'intera area confina a nord con il m.n. 339; est con i mn. 312-513-155-778; a sud con i mn. 744-741; ad ovest con i mn. 142-526-786-744 e 741.

Stato di possesso ed occupazione

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano in piena proprietà agli esecutati 2 e 3 in ragione di 1/2 ciascuno, in forza dei seguenti titoli:

- quanto ai mappali 742 e 745 con atto di *Compravendita* del 09/06/2004 a rogito del notaio Francesco Imparato di Asolo (TV), Rep. 103287 trascritto a Treviso il 23/06/2004 ai nn. 26118/16832;
- quanto al mappale 258 con atto di *Compravendita* del 22/04/1996 a rogito del notaio Francesco Imparato di Asolo (TV), Rep. 53142



trascritto a Treviso il 15/05/1996 ai nn. 12128/9510;

- quanto ai mappali 145 e 311 con atto di *Compravendita* del 18/10/2005 a rogito del notaio Francesco Imparato di Asolo (TV), Rep. 111344 trascritto a Treviso il 27/10/2005 ai nn. 47989/28669.

In data 19/11/2018 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso, richiesta di accertamento dell’esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dagli Esecutati 2-3 con riferimento ai dati catastali degli immobili; in data 02/01/2019 l’Agenzia Entrate comunicava che non risultano in essere contratti.

Dal sopralluogo eseguito e in base a quanto dichiarato dall’Esecutato 2 si rileva che il compendio è utilizzato dagli esecutati e familiari.

Servitù attive e passive

Non risultano servitù attive o passive a carico delle unità immobiliari pignorate.

Si rileva tuttavia che il mappale n. 258 è interessato ad un *vincolo non aedificandi* di cui l’atto notaio Imparato Vincenzo rep. 37.044 del 08/09/1980 trascritto a Treviso il 02/10/1980 ai n.ri 21941/18392; sullo stesso è stata costituita una *servitù perpetua di distanza*, con atto notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto rep. 7926 del 10/05/2012, trascritta a Treviso in data del 31/05/2012 ai n.ri 16548/12207.



Descrizione dell'oggetto di pignoramento

Trattasi di ampio appezzamento di terreno di tipo agricolo, nella porzione sud della località Caselle di Altivole, nelle immediate vicinanze del precedente LOTTO 1 - Bene 1 dal quale è consentito l'accesso.

Il contesto urbano è quello di tipo agricolo periferico, compreso tra la strada provinciale SP667 a nord/ovest e la via Schiavonesca a sud, caratterizzato, nelle immediate vicinanze, dalla presenza dell'area industriale artigianale di Caselle di Altivole.

Il compendio si compone di un tratto di accesso e collegamento con il precedente Lotto 1-Bene 1, costituito dai mappali 742 e 745, che di fatto vanno a identificare un passaggio delimitato a ovest da alcune piantumazioni, mentre sul fronte est i terreni sono in continuità con proprietà di terzi, solo parzialmente marcati sul terreno dal limite della coltivazione di questi ultimi.



Tramite i citati mappali 742 e 745, ci si immette nell'ampio terreno agricolo costituito dal mappale 258 e da questo ai mappali 145 e 311 posti più a nord.





I terreni sono apparentemente coltivati a seminativo con piccola presenza di aree incolte sul fronte sud; non si rilevano delimitazioni se non la presenza di fossati e alcune piantumazioni. Si rileva la presenza di un traliccio della corrente elettrica posto sul limite nord del mappale 258 a confine con la particella 145, con linea dei cavi aerei passante lungo la direttrice sud-ovest/nord-est a carico del mappale citato.

Ai fini della stima la superficie del Lotto 1-Bene 2 viene individuata nella superficie catastale complessiva pari a 7.734 mq.

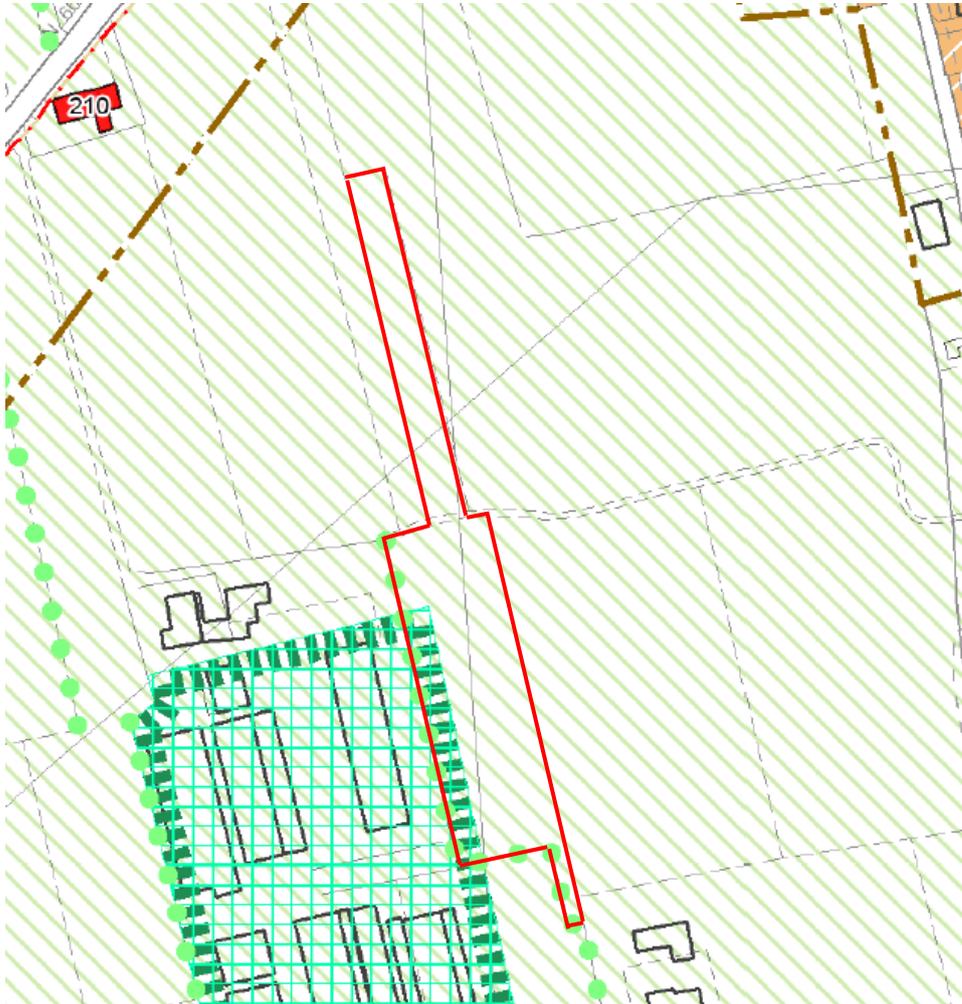
Dati urbanistico-edilizi

Dalla visione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Altivole in data del 2 luglio 2018 prot. 7699, si rileva che i terreni in questione, in riferimento allo strumento urbanistico vigente costituito dal Piano degli Interventi, ricadono nell'ambito del **Territorio Agricolo, Zona agricola non integra**, normata dall'art. 27 delle Norme Tecniche Operative.

Il mappale 258 ricade, in minima parte, in area classificata da *“Interventi sul sistema Ambientale – Mascheratura arborea”* e in *“Politiche e Strategie per gli Insediamenti – Intervento di riordino in zona agricola e Area di*



riconversione e riqualificazione” normate rispettivamente dagli artt. 37 e 12 delle N.T.O.



Estratto Piano Interventi

Conformità catastale

Trattasi di terreni agricoli per i quali, in ambito catastale e con riferimento alla destinazione dei terreni non si rilevano difformità.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla documentazione ipotecaria e catastale



prodotta in atti, si riscontrano le seguenti Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

- **ISCRIZIONE RP 5450/RG 37868 del 24/12/2013** - ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 11/12/2013 Rep. 4469 per l'importo totale di € 255.000,00 a favore di CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, a carico dei beni di cui il presente lotto e altri.
- **ISCRIZIONE RP 3641/RG 24433 del 10/09/2014** - ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 12/08/2014 Rep. 4196 per l'importo totale di € 216.000,00 a favore di CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, a carico dei beni di cui il presente lotto e altri.
- **TRASCRIZIONE RP 7964/RG 11593 del 15/04/2016** - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso rep. 2730 del 14/03/2016 promosso da CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA.

-O-O-O-

LOTTO 2

Identificazione catastale

Trattasi di terreni edificabili situati nel Comune di Altivole in prossimità di Via Moresca, identificabili al **Catasto Terreni del Comune di Altivole,**

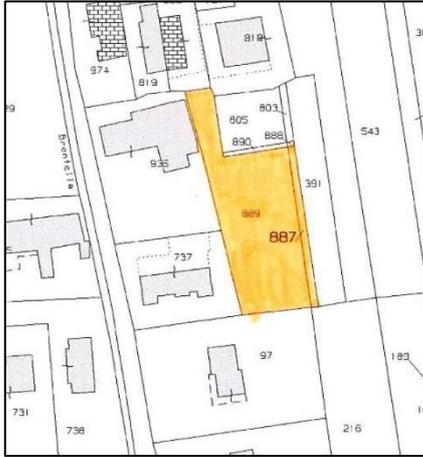
Foglio 19 ai seguenti:

- 10) **mn. 887** - seminativo cl. 2 - ha 00.01.42 - R.D. € 1,06 - R.A. € 0,59
- 11) **mn. 889** - seminativo cl. 2 - ha 00.15.43 - R.D. € 11,55 - R.A. € 6,38



I suddetti beni risultano catastalmente intestati a:

- Esecutato 1 proprietà per l'intero



Estratto di mappa e vista aerea [fonte GoogleMaps]

Confini: l'area confina a nord con i mn. 806-819-805-890-888; ad est con il mappale n. 391; a sud con i mn. 216 e 97; ad ovest con i mn. 737 e 935.

Stato di possesso ed occupazione

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano in piena proprietà all'Esecutato 1 in forza dell'atto di *Compravendita* del 08/06/2007 a rogito del notaio Andrea Dominijanni di Vedelago (TV), Rep. 10872 Racc. 3739 trascritto a Treviso il 13/06/2007 ai numeri 28154/15904.

Dal sopralluogo eseguito si rileva che i terreni risultano in stato di abbandono.

Lo scrivente ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso una richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dall'Esecutato 1 con riferimento ai dati



catastali degli immobili; in data 02/01/2019 l'Agenzia Entrate comunicava l'assenza di contratti in essere relativi ai beni di cui il presente lotto.

Servitù attive e passive

Si richiamano le *servitù di passaggio* costituite con i seguenti atti:

- a firma del notaio Dominijanni Andrea di Vedelago rep. 10872/3939 del 08/06/2007 trascritto al Treviso in data 13/06/2007 ai n.ri 28155/15905, con la quale è stata costituita servitù a favore dei mappali 887 e 889 e a carico delle originali particelle 95 (oggi mn. 935) e 268 (oggi mn. 806);
- a firma del notaio Imperato Francesco di Asolo rep. 125634/37566 del 30/06/2009 trascritto a Treviso in data 09/07/2009 ai n.ri 26229/16098 servitù di passaggio a carico della porzione nord del mn. 889 (e a carico altre particelle) a favore di proprietà di terzi.

Descrizione dell'oggetto di pignoramento

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile, posto in posizione periferica rispetto al centro della località Caselle di Altivole, a qualche centinaio di metri dalla Chiesa Parrocchiale, accessibile tramite una laterale nord della Via Moresca costituita da una stradina privata con fondo inghiaiato.

Il terreno edificabile, che all'atto del sopralluogo si è presentato inaccessibile per la presenza di vario materiale e folta vegetazione, è da ritenersi allo stato di incolto.





Stradina di accesso e vista sul lotto



Come si vedrà allo specifico capitolo della destinazione urbanistica, l'appezzamento di terreno, avente una superficie catastale complessiva di mq 1.685, risulta ricadere quasi per intero in un ambito di Zona Omogenea di tipo C1, con potenzialità edificatoria di circa mc. 840.

Previsioni urbanistiche di zona

Il vigente Piano degli Interventi del comune di Altivole classifica i mn. 887 e 889 in zona territoriale omogenea di tipo **C1** individuata con specifica numerazione di zona "33bis", normata dall' art. 21 delle Norme Tecniche Operative (vd. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Altivole in data 02/07/2018).



Per tale Zona (C1 n. 33bis) l'allegato C alle Norme Tecniche Operative individua una potenzialità edificatoria fondiaria massima di 0,5 mc/mq, e pertanto il presente lotto potrebbe vantare una Volumetria assentibile pari a 840 mc.

Allegato C "Zone residenziali"			ATO: 1.3 "Caselle"					Comune di Altivole	
Z.T.O.	N.	TIPO DI INTERVENTO	INDICE (Mc/Mq)			ALTEZZA MASSIMA m	RIFERIMENTO PRINCIPALE ALLE N.T.O.	NOTE	
			FONDIARIO		TERRITORIALE				
			minimo	massimo	incrementato*	minimo	massimo		
C1	33		0,60	0,80				7,50	Art. 21
C1	33bis		0,38	0,50				7,50	Art. 21
C1	34		0,83	1,10				7,50	Art. 21



Estratto PI

Conformità catastale

Trattasi di terreno edificabile, privo di fabbricati, per il quale non si individuano difformità in ambito di attuale destinazione catastale dello stesso.



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, si riscontrano le seguenti Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

- **TRASCRIZIONE RP 15905/RG 28155 del 13/06/2007** – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, atto notaio Andrea Dominijanni di Vedelago rep. 10872/3739 del 08/06/2007 (costituzione di servitù);
- **ISCRIZIONE RP 9413/RG 34493 del 18/07/2007** - ipoteca volontaria derivante da contratto di apertura di credito atto notaio Andrea Dominijanni di Vedelago del 11/07/2007 Rep. 11018 per l'importo totale di € 475.000,00 a favore di CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, a carico dei beni di cui il presente lotto.
- **TRASCRIZIONE RP 16098/RG 26229 del 09/07/2009** – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, atto notaio Imparato Francesco rep. 125634/37566 del 30/06/2009 (costituzione di servitù a carico del mappale 889);
- **ISCRIZIONE RP 5450/RG 37868 del 24/12/2013** - ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 11/12/2013 Rep. 4469 per l'importo totale di € 255.000,00 a favore di CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, a carico dei beni di cui il presente lotto e altri.



- **TRASCRIZIONE RP 7964/RG 11593 del 15/04/2016** - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso rep. 2730 del 14/03/2016 promosso da CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA.

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di stima sono state innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche dei beni* definite dalla superficie commerciale, dalle finiture e, in generale, dal mediocre stato conservativo rilevato per quanto concerne i beni di cui il *Lotto 1-Bene 1* e dalla natura di terreni (agricoli e edificabili) per quanto concerne il *Lotto 1-Bene 2* e il *Lotto 2*.

Successivamente vanno considerate le *caratteristiche dell'intero compendio* in cui si collocano tali unità, valutando quindi le caratteristiche generali del fabbricato sia sotto il profilo statico-conservativo sia di conformazione e destinazione d'uso delle varie unità di cui è composto, nonché sulla posizione all'interno dell'ambito del territorio comunale e sulla sua accessibilità; analogamente, per i terreni non edificati si è tenuto conto del contesto di zona e dei possibili sfruttamenti derivanti dall'investimento edilizio, con particolare attenzione al *Lotto 2* la cui possibilità edificatoria determinerebbe un nuovo indotto nel mercato immobiliare.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo



scrivente, valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Altivole al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità, ha individuato il più congruo valore di mercato, anche tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, il tutto come segue:

LOTTO 1)

Bene 1 - RESIDENZIALE (sub. 1 e 2)

→ Sup. commerciale 324 mq x € 800,00/mq = **€ 259.200,00**

Bene 1 - ANNESSO RUSTICO (sub. 3) in corso di costruzione

→ Sup. coperta 328 mq x € 350,00 = **€ 114.800,00**

Bene 2 - TERRENI AGRICOLI

→ Sup. catastale mq 7.734 x € 6,00/mq = **€ 46.404,00**

che sommano complessivamente € 420.404,00

LOTTO 2)

TERRENO EDIFICABILE

→ Volume edificabile mc 840 x € 55,00/mc = **€ 46.200,00**

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

È necessario tuttavia considerare che i beni oggetto del presente elaborato non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a



visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il **valore di vendita forzata**, che si ottiene previa applicazione al valore di mercato individuato in precedenza di un coefficiente in diminuzione che si ritiene congruo stabilire in **-20%**; alla luce quindi di tutto ciò si determinano i seguenti importi:

LOTTO 1 (beni 1 + 2) → € 336.300,00 a cui detrarre i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, già stimati in perizia in complessivi € 136.150,00;

LOTTO 2) → € 37.000,00

In conclusione:

VALORE DI VENDITA FORZATA
LOTTO 1 → € 200.000,00 (duecentomila/00 euro)
LOTTO 2 → € 37.000,00 (trentasettemila/00 euro)

In fede

Treviso, lì 07 gennaio 2019

il perito stimatore

dott. geom. Giorgio Granello

INVIO della BOZZA e OSSERVAZIONI

In data 07/01/2019 la presente relazione peritale veniva inviata agli Esecutati, al Creditore procedente e agli Intervenuti al fine di consentire la formulazione di eventuali osservazioni.



In data 22/01/2019 pervenivano, mezzo posta elettronica certificata, le osservazioni formulate dal sig. Lorenzo Gaspari per conto dell'Esecutato 2 (vd. Allegato 9) in merito alla composizione del Lotto 1 (Bene 1-Residenziale + Bene 2-Terreni agricoli); in particolare l'Esecutato 2 suggerisce la scomposizione del Lotto 1 in due distinti lotti al fine di favorire la vendita dei beni. Tuttavia, come già esposto in perizia, l'accesso ai terreni agricoli (rif. Bene 2) avviene attraverso il Bene 1 e la stradina sterrata che, collocata su proprietà di terzi (mn. 740 e 617), è soggetta a vincolo di pertinenzialità funzionale a favore della costruzione (Bene 1). Di fatto quindi la composizione di un lotto separato che includa i soli terreni agricoli (rif. Bene 2) comporterebbe la costituzione di un LOTTO INTERCLUSO, circostanza questa che comporterebbe l'invendibilità del lotto stesso.

Si ritiene quindi di confermare la formulazione dei lotti promossa dallo scrivente:

- **LOTTO 1 = Bene 1 (Residenziale) + Bene 2 (Terreni agricoli)**
- **LOTTO 2 = Terreni edificabili.**

In fede

Treviso, lì 28 gennaio 2019

il perito stimatore

dott. geom. Giorgio Granello

ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati



Allegato 2 - C.D.U.

Allegato 3 - Atti di provenienza

Allegato 4 - Documentazione catastale LOTTO 1

Allegato 5 - Rilievo LOTTO 1-Bene 1

Allegato 6 - Relazione fotografica LOTTO 1

Allegato 7 - Provvedimenti edilizi LOTTO 1

Allegato 8 - Documentazione catastale LOTTO 2

Allegato 9 - Osservazioni Esecutato 2

Allegato 10 - Scheda sintetica di vendita

