

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 610/2018**

promossa da

**VOBA N. 6 S.R.L.** con Avv. F. Rampini Boncori

**Giudice dell'Esecuzione:** dr.ssa Paola TORRESAN

**esperto stimatore:** dr.ssa Cristina Rusalen

**data udienza:** 01.12.2021

## **ELABORATO PERITALE**

### **PREMESSA**

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità. Il sopralluogo è stato effettuato il 26.08.2021 alla presenza dell'incaricato per il custode nominato Aste 33.

### **FORMAZIONE LOTTI**

I beni pignorati sono costituiti da un fabbricato al grezzo con la relativa area scoperta di pertinenza ed una fascia di terreno a nord e a sud del fabbricato stesso, ubicati sotto il muro di sottoscarpa della S.R. Feltrina, dei terreni a bosco ubicati ad ovest della S.R. Feltrina (S.R. n. 348) ed un terreno a bosco ubicato in via al Monfenera ( S.P. n. 141) in prossimità del 10° tornante.

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le caratteristiche e gli accessi agli immobili la scrivente ritiene di formare tre lotti:

- Lotto 1 - fabbricato al grezzo (138 m<sup>2</sup> di superficie lorda) con relativa area scoperta e terreni agricoli limitrofi della superficie totale di Ha 0.34.77;
- Lotto 2 - terreni a bosco della superficie totale di Ha 0.55.22 immediatamente ad ovest della strada regionale Feltrina;
- Lotto 3 - terreno a bosco della superficie catastale di Ha 0.19.08 in via Monfenera.

## **LOTTO 1**

### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: PEDEROBBA

INDIRIZZO: via S. Giacomo, 18 - S.R. Feltrina S.R. 348, poco dopo il km 34,100

ACCESSIBILITA': l'accesso avviene prima da via Giovanni XXIII (Comune di Alano di Piave – località Fener) e poi, prima della stazione ferroviaria, svoltando a destra verso una strada consortile con accesso limitato ai frontisti e proseguendo verso sud per circa 1,5 km.



## 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI PEDEROBBA – G408

Catasto Fabbricati – Sez. A – Foglio 2:

**p.lla 332** – unità collabente

Il mappale su cui insiste l'immobile è identificato al Catasto Terreni, Foglio 2, m.n. 332 - Ente Urbano di 353 m<sup>2</sup>.

Catasto Terreni – FOGLIO 2:

**p.lla 157** – prato arb. – Cl. 5 – Ha 0.07.00 – RD € 1,81 – RA € 1,45

**p.lla 158** – sem. arb. – Cl. 4 – Ha 0.18.50 – RD € 7,17 – RA € 4,30

**p.lla 159** – prato arb. – Cl. 3 – Ha 0.08.47 – RD € 3,06 – RA € 2,62

**p.lla 270** – prato – Cl. 4 – Ha 0.00.80 – RD € 0,25 – RA € 0,21

## 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la p.lla 130, canale e strada, p.lle 240, 181 e scarpata stradale S.R. Feltrina

## 1.4. SERVITU' E VINCOLI

Nell'atto di provenienza non è riportato nulla di specifico.

## 1.5 DITTE INTESTATARIE E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditte intestatarie: Esecutati nn. 1 e 2 per la quota dell'intero della piena proprietà in regime di comunione legale.

Titoli di provenienza

Atto di compravendita del 01.02.2010 di rep. n. 125867/9687 Notaio dr. Elia Novelli di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso il 05.02.2010 ai nn. 4296/2853.

## 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 17.12.2018 aggiornata al 03.12.2018 e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dalla sottoscritta fino alla data del 29.10.2021.

1. Trascrizione in data 16.11.2018 ai nn. 40698/28546

Verbale di pignoramento immobiliare in data 03.11.2018 di rep. 9464/2018 Tribunale di Treviso a favore di VOBA N. 6 S.R.L. con sede a Conegliano (TV) – C.F. 04818230262 - e contro gli esecutati per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotti nn. 2, e 3 e altri immobili).

1. Iscrizione in data 24.11.2016 ai nn. 38707/7063

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto del 23.11.2016 di rep. 59348/15708 Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV), per complessivi € 33.000,00, capitale € 22.000,00, a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP con sede in Orsago (TV) – C.F. 03669140265 - e contro gli esecutati per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà degli immobili sopra descritti oltre ad altri immobili.



2. Iscrizione in data 19.05.2017 ai nn. 16953/2816

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 05.05.2017 di rep. 1704/2017 del Tribunale di Treviso a favore di VOBA N. 6 S.R.L. con sede a Conegliano (TV) – C.F. 04818230262 - per complessivi € 37.000,00, capitale € 27.905,51 - e contro gli esecutati per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotti nn. 2 e 3 e altri immobili).

3. Iscrizione in data 03.10.2017 ai nn. 33457/5680

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 01.06.2017 di rep. 2080/2017 del Tribunale di Treviso a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA con sede a Bolzano – C.F. 00129730214 - per complessivi € 45.000,00, capitale € 34.379,36 - e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotti nn. 2 e 3 e altri immobili).

4. Iscrizione in data 20.12.2018 ai nn. 46307/7899

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 04.09.2018 di rep. 2906/2018 del Tribunale di Treviso a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede ad Orsago (TV) – C.F. 03669140265 - per complessivi € 95.000,00, capitale € 85.657,21 - e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotti nn. 2 e 3 e altri immobili).

## 1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è ubicato in Comune di Pederobba, a circa 4 km dal centro comunale, tra il km 34,000 ed il km 34,400 della S.R. 348 Feltrina, ad est della strada stessa.

Il lotto è costituito da una striscia di terreno ubicata sotto il muro di sottoscarpa della S.R. Feltrina e compresa tra quest'ultima ed il canale Brentella.

Gli immobili sono costituiti da un fabbricato al grezzo, con la propria area scoperta e dal terreno presente a nord e a sud dell'edificio.

Il lotto non è recintato.

### 1.7.1. Descrizione degli immobili

#### **a) edificio al grezzo e relativa area scoperta (m.n. 332)**

L'edificio a due piani, ha la struttura portante mista in pietra e laterizio, la copertura a due falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi. Le grondaie ed i pluviali sono in rame.

Il piano terra è suddiviso in tre locali e presenta un'apertura d'ingresso lungo il prospetto est ed una lungo il prospetto sud. Il locale in corrispondenza dell'ingresso est, in parte a tutta altezza e nel quale si trova un caminetto in muratura, è ad una quota inferiore rispetto agli altri due locali, accessibili salendo alcuni scalini, attraverso due aperture presenti lungo la parete ovest del locale stesso.

Anche il piano primo è suddiviso in tre locali. Manca la scala di collegamento interna tra i piani.

Il fabbricato è allacciato alle rete elettrica.

L'area scoperta pertinenziale di circa 280 m<sup>2</sup> catastali è in parte inerbita ed in parte occupata da materiale edile ed ha giacitura pressoché pianeggiante.



**b) p.lle 157, 158, 159 e 270**

I mappali coincidono con una stretta fascia di terreno che si sviluppa a nord e a sud della p.lla 332. In prossimità del confine est di questi mappali scorre il Canale Brentella e ad ovest il confine è per lo più delimitato dal muro di sottoscarpa della Strada Feltrina. Il terreno ha giacitura acclive a ridosso del muro di sottoscarpa e pressoché pianeggiante nel resto della superficie.

Lungo il confine ovest e verso i confini nord e sud del lotto, la vegetazione presente è spontanea, con presenza di arbusti e piante arboree quali robinia ed olmo.

In un tratto a sud del fabbricato, lungo il muro di sottoscarpa, sono state messe a dimora alcune piante di melograno ed in prossimità del confine sud, dove il terreno presenta una depressione, c'è una risorgiva. In quest'area la vegetazione è costituita anche da frassino, pioppo, salice e sambuco.

A nord del fabbricato, lungo il confine est del lotto è presente un prefabbricato in metallo appoggiato al terreno.

A nord e a sud del fabbricato, nella parte centrale del lotto, vi è un'area a prato nella quale è presente un piccolo e giovane impianto di ulivo con orientamento dei filari (al massimo due) in direzione nord- sud; l'impianto è dotato di impianto di irrigazione a goccia; l'acqua dell'impianto proviene da una sorgente presente a nord del lotto.

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

### **1.8.1 Destinazione urbanistica**

Secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pederobba in data 31.08.2021, secondo lo strumento urbanistico vigente, Piano degli Interventi e successive varianti:

- l'area corrispondente alle p.lle nn. 158, 332, 157 e 159 ricade parte in "ZONA AGRICOLA" e parte in zona "VIABILITA' DI PIANO" disciplinate dagli artt. 12, 13 e 14 delle N.T.O. del Piano degli Interventi. Nelle norme si richiama che l'edificazione in questa zona è regolata dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- l'area corrispondente alla p.lla n. 270 ricade in zona "VIABILITA' DI PIANO".

Per queste particelle valgono le seguenti prescrizioni delle N.T.O del P.I.:

- il mappale 270 e parte dei mappali 158-332-157-159 ricadono nell'ambito del Piano di Area del Massiccio del Grappa ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del PTRC (art. 22 comma 20 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- i mappali 270-158-332-157-159 ricadono in area vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del D.Lgs. 42/2004, fiume Piave (art. 35 commi 1-2-3-4 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- parte dei mappali 158-332-157-159 rientrano in territori coperti da foreste o boschi ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del D.Lgs. 42/2004 (art. 35 commi 1-2-5 delle Norme Tecniche Operative del PI), in area boscata (art. 22 commi 1-17-18-19-20 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- i mappali 270-158-332-157-159 ricadono in fascia di rispetto stradale (art. 36 commi 1-2-3-4-5-6 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- i mappali 158-270-159 foglio 2 ricadono parte nella fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia (art. 36 commi 1-2-3-4-15-16-17-18 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- i mappali 158-332-157-159 foglio 2 ricadono parte all'interno dell'area di completamento



(art. 22 commi 1-21-22-23-24-25-26 delle Norme Tecniche Operative del PI).

Per queste particelle valgono le seguenti prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.A.T.:

- i mappali rientrano in un'area individuata dalla Carta delle Fragilità (Le penalità ai fini edificatori) come Classe di compatibilità 3 – Terreni non idonei, ai sensi dell'art. 11 commi 1-2-5 delle Norme di Attuazione del PAT e in una zona omogenea in prospettiva.

Estratto NTA del PAT - Classe di compatibilità III:

Questa classe di compatibilità comprende i terreni interessati da esondazioni periodiche di significativa intensità, fasce interessate da pendenze elevate, caduta massi, fondovalle, attività di cava a cui è seguito l'utilizzo dell'area come area di discarica rifiuti. Su questi terreni l'edificabilità è preclusa. In questi terreni potranno essere eventualmente realizzati interventi di riqualificazione ambientale e di riduzione del rischio idrogeologico, potranno altresì essere realizzati interventi infrastrutturali (gasdotti, acquedotti, fognature, strade pubbliche, ecc.) la cui progettazione dovrà essere preceduta da rigorosi studi di tipo idrogeologico e/o idraulico che ne accertino la fattibilità, le modalità di realizzazione e verifichino il non interessamento in aree limitrofe, classificate come idonee o idonee a condizione, degli eventuali effetti.

### **1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica**

Il fabbricato ricade, come già riportato nel paragrafo precedente, in un'area caratterizzata da molteplici vincoli indicati nelle N.T.O. del P.I.: Vincolo paesaggistico per la vicinanza al Fiume Piave, Piano di Area del Massiccio del Grappa, in parte in zona di viabilità di Piano, in territori coperti da foreste o boschi, in area di rispetto stradale. Inoltre, secondo quanto riportato nelle Norme di Attuazione del P.A.T. l'area è individuata dalla Carta delle Fragilità (penalità ai fini edificatori) con Classe di compatibilità III, caratterizzata da terreni non idonei. Da ultimo, con riferimento al P.A.I (Piano di Assetto Idrogeologico) del bacino del Piave il lotto ricade in area fluviale (classe di pericolosità massima).

In data 26.08.2021 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pederobba ha comunicato via e-mail alla scrivente che dalla ricerca di archivio non risulta depositata alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato insistente sulla p.lla 332.

Al Catasto Fabbricati la visura riporta questo edificio come "unità collabente" e l'ulteriore documentazione è costituita solo dall'elaborato planimetrico con la dimostrazione dei subalterni. L'ubicazione dell'edificio non corrisponde all'attuale sedime.

Il rilievo ha evidenziato che il fabbricato non è collabente in quanto sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno interessato il solaio, la copertura, la muratura perimetrale e le partizioni interne che hanno portato alla definizione di un edificio allo stato grezzo.

Per le opere eseguite non è stata rilasciata alcuna autorizzazione.

Manca pertanto la documentazione per poter operare un confronto tra lo stato di fatto e lo "status quo ante".

Il fabbricato ricade in area di vincolo paesaggistico e, secondo quanto previsto dal D. Lgs. 42/2004, la valutazione dell'esistente richiede preventivamente l'autorizzazione paesaggistica - attraverso la presentazione della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica -, atto autonomo al quale è subordinato il rilascio del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.



Esclusi i casi di cui all'articolo 167 commi 4 e 5 (es. opere che non determinano aumenti di volumi o superfici utili) l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

L'edificio ricade anche all'interno di un'area fluviale secondo quanto previsto dal PAI; in queste aree gli interventi di ristrutturazione sul patrimonio edilizio esistente - vedi articolo 14 delle Norme di Attuazione del PAI - è subordinata alla preventiva autorizzazione idraulica dei competenti Uffici della Regione del Veneto.

Inoltre l'edificio ricade in zona Viabilità di piano ed in un'area di rispetto stradale in quanto ubicato immediatamente a ridosso della scarpata della S.R. Feltrina.

In questa sede non è possibile determinare se gli enti preposti possano o meno rilasciare le autorizzazioni necessarie per la regolarizzazione degli interventi eseguiti. Mancano pertanto elementi certi per potersi esprimere riguardo la sanabilità delle opere eseguite.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

## **1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Il lotto è libero.

## **1.10 DIVISIBILITA'**

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

## **1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è stata determinata calcolando la superficie lorda del fabbricato e la superficie dei terreni agricoli.

La superficie lorda del fabbricato è di 138,00 m<sup>2</sup>.

La superficie catastale complessiva dei terreni è di Ha 0.34.77.

### **Considerazioni estimative**

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

La ricerca effettuata non ha permesso di individuare dei beni comparabili, in quanto gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche non riscontrabili attualmente nel mercato immobiliare della zona di Pederobba.

Nel fabbricato sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno definito un edificio allo stato grezzo partendo da un'unità collabente della quale non è stata reperita documentazione edilizia che descriva lo "status quo ante".

A livello catastale esiste solo un elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni ed una visura che censisce l'edificio come "unità collabente" a due



piani, fermo restando che l'ubicazione dell'edificio nell'elaborato non coincide con il sedime reale.

Le opere di ristrutturazione hanno interessato il solaio in legno, la copertura, la muratura perimetrale e le partizioni interne; le opere non sono state calcolate e/o collaudate.

Per l'edificio al grezzo si assume un valore unitario iniziale di 300,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerati l'ubicazione del fabbricato, i vincoli esistenti e l'impossibilità di determinare la sanabilità delle opere eseguite, si ritiene di deprezzare il valore unitario dell'edificio del 60%.

Per i terreni, considerato che si tratta di una striscia di terreno ubicata in un'area compresa tra una scarpata stradale ed il canale Brentella, i vincoli ai quali soggiace l'area e la presenza soprattutto di vegetazione spontanea, si assume un valore di 22.000,00 €/Ha.

Descrizione	m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore totale €
fabbricato	138,00	120,00	16.560,00
terreno	3.477,00	2,20	<u>7.649,40</u>
Totale €			24.209,40

Pertanto il valore di mercato arrotondato del lotto è di € 24.200,00.

## 1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto il valore di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo per il lotto un **valore di vendita forzata di € 19.400,00.**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

## LOTTO 2

### 2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI PEDEROBBA – G408

Catasto Terreni – FOGLIO 2:

**p.lla 149** – bosco ceduo – Cl. 3 – Ha 0.04.44 – RD € 0,30 – RA € 0,09

**p.lla 195** – sem. arb. – Cl. 2 – Ha 0.12.98 – RD € 8,38 – RA € 4,36

**p.lla 216** – incolto produttivo – Cl. 1 – Ha 0.37.80 – RD € 1,17 – RA € 0,59





## 2.2 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: Pederobba

INDIRIZZO: Via S. Giacomo - S.R. Feltrina S.R. 348, poco dopo il km 34,100, a ridosso della Chiesa di San Giacomo

ACCESSIBILITA': da via Feltrina, civico n. 22 salendo attraverso una strada non asfaltata alla fine della quale è presente un cancello. L'accesso pedonale avviene salendo in direzione ovest lungo il versante posto a lato della Chiesa di San Giacomo.

## 2.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la p.lla 249, S.R. Feltrina, p.lle 139, 150, 200, 222, 255, 148 e 147.

## 2.4. SERVITU' E VINCOLI

Nell'atto di provenienza non è riportato nulla di specifico.

## 2.5 DITTE INTESTATARIE E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditte intestatarie: Esecutati nn. 1 e 2 per la quota dell'intero della piena proprietà in regime di comunione legale.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 01.02.2010 di rep. n. 125867/9687 Notaio dr. Elia Novelli di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso il 05.02.2010 ai nn. 4296/2853.

## 2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 17.12.2018 aggiornata al 03.12.2018 e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dalla sottoscritta fino alla data del 29.10.2021.

1. Trascrizione in data 16.11.2018 ai nn. 40698/28546

Verbale di pignoramento immobiliare in data 03.11.2018 di rep. 9464/2018 Tribunale di Treviso a favore di VOBA N. 6 S.R.L. con sede a Conegliano (TV) - C.F. 04818230262 - e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotti nn. 1, e 3).

1. Iscrizione in data 19.05.2017 ai nn. 16953/2816

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 05.05.2017 di rep. 1704/2017 del Tribunale di Treviso a favore di VOBA N. 6 S.R.L. con sede a Conegliano (TV) - C.F. 04818230262 - per complessivi € 37.000,00, capitale € 27.905,51, - e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotti nn. 1 e 3 e altri immobili).

2. Iscrizione in data 03.10.2017 ai nn. 33457/5680

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 01.06.2017 di rep. 2080/2017 del Tribunale di Treviso a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA con sede a Bolzano - C.F. 00129730214 - per complessivi € 45.000,00, capitale €





34.379,36, - e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotti nn. 1 e 3 e altri immobili).

3. Iscrizione in data 20.12.2018 ai nn. 46307/7899

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 04.09.2018 di rep. 2906/2018 del Tribunale di Treviso a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede ad Orsago (TV) - C.F. 03669140265 - per complessivi € 95.000,00, capitale € 85.657,21, - e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotti nn. 1 e 3 e altri immobili).

4. Iscrizione in data 20.12.2018 ai nn. 46308/7900

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 04.09.2018 di rep. 2906/2018 del Tribunale di Treviso a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede ad Orsago (TV) - C.F. 03669140265 - per complessivi € 25.000,00, capitale € 18.719,66, - e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotto nn. 3 oltre ad altri immobili).

## 2.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, di forma irregolare e costituito da terreni a bosco della superficie catastale totale di 0.55.22 Ha, è ubicato in Comune di Pederobba, a circa 4 km dal centro comunale, immediatamente a nord della Chiesa di San Giacomo salendo in direzione ovest lungo il versante posto a confine con via S. Giacomo.

Il lotto, caratterizzato da giacitura acclive, è costituito da una formazione boscata in cui si annovera la presenza di piante latifoglie quali frassino, robinia, pioppo ed altro e la presenza di uno strato arbustivo con nocciolo, sanguinella, rovo e specie lianose. Nel confine sud del lotto, lungo la direzione del versante (da ovest verso est) vi è la presenza di una frana che termina alla base del versante,

In direzione nord-sud vi è la presenza di due elettrodotti di bassa e media tensione.

## 2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pederobba in data 31.08.2021, secondo lo strumento urbanistico vigente, Piano degli Interventi e successive varianti:

- l'area ricade in "ZONA AGRICOLA" disciplinata dagli artt. 12, 13 e 14 delle N.T.O. del Piano degli Interventi;

Per queste particelle valgono le seguenti prescrizioni delle N.T.O del P.I.:

- tutti i mappali ricadono nell'ambito del Piano di Area del Massiccio del Grappa ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del PTRC (art. 22 comma 20 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- parte del mappale 216 ricade all'interno dell'area agro-silvo-pastorale definita dal Piano di Area del Grappa (art. 12 comma 8 delle Norme Tecniche Operative del PI)
- tutti i mappali rientrano in un ambito naturalistico di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del PTRC (art. 6 commi 1-2-4 delle Norme di Attuazione del PAT);
- tutti i mappali rientrano in un ambito naturalistico di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N. di A. del PTRC (art. 6 commi 1-2-4 delle Norme di Attuazione del PAT);



- i mappali 216-149 e parte del mappale 195 rientrano in territori coperti da foreste o boschi ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del D.Lgs. 42/2004 (art. 35 commi 1-2-5 delle Norme Tecniche Operative del PI), in area boscata (art. 22 commi 1-17-18-19-20 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- il mappale 216 ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3276 (art. 35 commi 1-2-10 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- parte del mappale 195 ricade in fascia di rispetto stradale (art. 36 commi 1-2-3-4-5-6 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- tutti i mappali ricadono all'interno dell'area nucleo (art. 22 commi 1-2-3-4-5-6-7-8 delle Norme Tecniche Operative del PI),

Per queste particelle valgono le seguenti prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.A.T.:

- i mappali rientrano in un'area individuata dalla Carta delle Fragilità (Le penalità ai fini edificatori) come Classe di compatibilità 3 – Terreni non idonei, ai sensi dell'art. 11 commi 1-2-5 delle Norme di Attuazione del PAT e in una zona omogenea in prospettiva.

Estratto NTA del PAT - Classe di compatibilità III:

Questa classe di compatibilità comprende i terreni interessati da esondazioni periodiche di significativa intensità, fasce interessate da pendenze elevate, caduta massi, fondovalle, attività di cava a cui è seguito l'utilizzo dell'area come area di discarica rifiuti. Su questi terreni l'edificabilità è preclusa. In questi terreni potranno essere eventualmente realizzati interventi di riqualificazione ambientale e di riduzione del rischio idrogeologico, potranno altresì essere realizzati interventi infrastrutturali (gasdotti, acquedotti, fognature, strade pubbliche, ecc.) la cui progettazione dovrà essere preceduta da rigorosi studi di tipo idrogeologico e/o idraulico che ne accertino la fattibilità, le modalità di realizzazione e verifichino il non interessamento in aree limitrofe, classificate come idonee o idonee a condizione, degli eventuali effetti.

## **2.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

I terreni sono liberi.

## **2.10 DIVISIBILITA'**

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

## **2.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Il lotto è costituito da terreni boscati, acclivi e sottoposti a diversi vincoli. Il bosco non è coltivato. Per i terreni si è fatto riferimento al valore medio di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, dello stato colturale, della destinazione urbanistica e del titolo di possesso. Si stima per il terreno un valore unitario di 10.000,00 €/Ha.

Pertanto il valore del lotto è di arrotondati 5.500,00 €.



## **2.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore degli immobili è 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.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo per il lotto un **valore di vendita forzata di € 4.400,00.**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

## **LOTTO 3**

### **3.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: PEDEROBBA

INDIRIZZO: lungo la S.P. n. 141 del Monte Tomba (via al Monfenera) poco dopo il Km 4,00

ACCESSIBILITA': solo pedonale dalla S.P. 141 scavalcando il guard-rail stradale

### **3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI PEDEROBBA – G408

Catasto Terreni – FOGLIO 2:

**p.IIIa 137** – bosco ceduo – Cl. 3 – Ha 0.19.08 – RD € 1,28 – RA € 0,39

### **3.3 CONFINI DEL LOTTO**

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le p.IIIe 136, 138, 139, 307 e 306 e 305).

### **3.4. SERVITU' E VINCOLI**

Negli atti di provenienza non è riportato nulla di specifico.

### **3.5 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 01.02.2010 di rep. n. 125867/9687 Notaio dr. Elia Novelli di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso il 05.02.2010 ai nn. 4296/2853.

### **3.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 17.12.2018 aggiornata al 03.12.2018 e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dalla sottoscritta fino alla data del 29.10.2021.



1. Trascrizione in data 16.11.2018 ai nn. 40698/28546  
Verbale di pignoramento immobiliare in data 03.11.2018 di rep. 9464/2018 Tribunale di Treviso a favore di VOBA N. 6 S.R.L. con sede a Conegliano (TV) – C.F. 04818230262 - e contro gli esecutati per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà e pertanto per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotti nn. 1, e 3).
1. Iscrizione in data 19.05.2017 ai nn. 16953/2816  
Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 05.05.2017 di rep. 1704/2017 del Tribunale di Treviso a favore di VOBA N. 6 S.R.L. con sede a Conegliano (TV) – C.F. 04818230262 - per complessivi € 37.000,00, capitale € 27.905,51, - e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotti nn. 1 e 3 e altri immobili).
2. Iscrizione in data 03.10.2017 ai nn. 33457/5680  
Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 01.06.2017 di rep. 2080/2017 del Tribunale di Treviso a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA con sede a Bolzano – C.F. 00129730214 - per complessivi € 45.000,00, capitale € 34.379,36, - e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altre (Lotti nn. 1 e 3 e altri immobili).
3. Iscrizione in data 20.12.2018 ai nn. 46307/7899  
Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 04.09.2018 di rep. 2906/2018 del Tribunale di Treviso a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede ad Orsago (TV) – C.F. 03669140265 - per complessivi € 95.000,00, capitale € 85.657,21, - e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotti nn. 1 e 3 e altri immobili).
4. Iscrizione in data 20.12.2018 ai nn. 46308/7900  
Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 04.09.2018 di rep. 2906/2018 del Tribunale di Treviso a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede ad Orsago (TV) – C.F. 03669140265 - per complessivi € 25.000,00, capitale € 18.719,66, - e contro gli esecutati per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotto n. 2 oltre ad altri immobili).

### 3.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, costituito da un unico mappale, è ubicato in Comune di Pederobba a circa 4 km dall'inizio della S.P. 141 del Monte Tomba (via al Monfenera). Il bene è costituito da terreno a bosco, in cui è stato eseguito un consistente intervento di utilizzazione boschiva con il taglio della maggior parte delle piante arboree presenti. Le specie arboree sono principalmente rappresentate dal carpino, dal castagno, dalla robinia e dal frassino. Attualmente la vegetazione è soprattutto costituita da rinnovazione delle specie molte eliofile (robinia), da rovi e specie lianose.

La giacitura del terreno è molto acclive con esposizione est.

L'accesso al lotto è molto difficoltoso in quanto può avvenire solo dalla S.P. 141 scavalcando il guard-rail.



### 3.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pederobba in data 31.08.2021, secondo lo strumento urbanistico vigente, Piano degli Interventi e successive varianti:

- l'area ricade in "ZONA AGRICOLA" disciplinata dagli artt. 12, 13 e 14 delle N.T.O. del Piano degli Interventi;

Per questa particella valgono le seguenti prescrizioni delle N.T.O del P.I.:

- ricade nell'ambito del Piano di Area del Massiccio del Grappa ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del PTRC (art. 22 comma 20 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- ricade all'interno dell'area agro-silvo-pastorale definita dal Piano di Area del Grappa (art. 12 comma 8 delle Norme Tecniche Operative del PI)
- rientra in un ambito naturalistico di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del PTRC (art. 6 commi 1-2-4 delle Norme di Attuazione del PAT);
- rientra in un ambito naturalistico di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N. di A. del PTRC (art. 6 commi 1-2-4 delle Norme di Attuazione del PAT);
- rientra in territori coperti da foreste o boschi ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del D.Lgs. 42/2004 (art. 35 commi 1-2-5 delle Norme Tecniche Operative del PI), in area boscata (art. 22 commi 1-17-18-19-20 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3276 (art. 35 commi 1-2-10 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- rientra nel sito di rete ecologica Europea Natura 2000 identificato come SIC/ZPS IT3230022 Massiccio del Grappa (art. 35 commi 1-2-11-12-13 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- parte del mappale ricade in fascia di rispetto stradale (art. 36 commi 1-2-3-4-5-6 delle Norme Tecniche Operative del PI);
- ricade all'interno dell'area nucleo (art. 22 commi 1-2-3-4-5-6-7-8 delle Norme Tecniche Operative del PI),

Per queste particelle valgono le seguenti prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.A.T.:

- il mappale rientrano in un'area individuata dalla Carta delle Fragilità (Le penalità ai fini edificatori) come Classe di compatibilità 3 – Terreni non idonei, ai sensi dell'art. 11 commi 1-2-5 delle Norme di Attuazione del PAT e in una zona omogenea in prospettiva.

Estratto NTA del PAT - Classe di compatibilità III:

Questa classe di compatibilità comprende i terreni interessati da esondazioni periodiche di significativa intensità, fasce interessate da pendenze elevate, caduta massi, fondovalle, attività di cava a cui è seguito l'utilizzo dell'area come area di discarica rifiuti. Su questi terreni l'edificabilità è preclusa. In questi terreni potranno essere eventualmente realizzati interventi di riqualificazione ambientale e di riduzione del rischio idrogeologico, potranno altresì essere realizzati interventi infrastrutturali (gasdotti, acquedotti, fognature, strade pubbliche, ecc.) la cui progettazione dovrà essere preceduta da rigorosi studi di tipo idrogeologico e/o idraulico che ne accertino la fattibilità, le modalità di realizzazione e verifichino il non interessamento in aree limitrofe, classificate come idonee o idonee a condizione, degli eventuali effetti.

Il mappale ricade in un'area soggetta a dissesto idrogeologico – aree soggette a caduta massi (art. 12 commi 3-4 delle Norme di Attuazione del PAT



### 3.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il terreno è libero.

### 3.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

### 3.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Il lotto è costituito da terreno boscato, con giacitura molto acclive e ricadente in un'area sottoposta a diversi vincoli. Per i terreni si è fatto riferimento al valore medio di mercato dei terreni, tenuto conto dell'ubicazione, dello stato colturale, della destinazione urbanistica e del titolo di possesso. Si stima per il terreno un valore unitario di 10.000,00 €/Ha.

Pertanto il valore del lotto è di 1.900,00 €.

### 3.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è 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.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo per il lotto un **valore di vendita forzata di € 1.500,00.**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 03 Novembre 2021

l'esperto stimatore  
dr.ssa for. Cristina Rusalen

