

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà di

ESECUTATO 1

Nell'esecuzione immobiliare **n° 789/2014** promossa contro lo stesso da

[REDACTED]
studio in Treviso, viale Monte Grappa, n° 26,
e intervenuta:

[REDACTED]
presso lo studio di quest'ultima in Montebelluna (TV), via Canova, n° 34/a int. 1.

AVANTI IL G.E. DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI

il sottoscritto **Geom. Zava Matteo**, iscritto al n° 2580 del Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso, Esperto Stimatore, con nomina del 27/07/2018, dal G.E. Dr.ssa FRANCESCA VORTALI e udienza fissata il 15/05/2019, prestava il giuramento di rito il 13/09/2018 inoltrandolo presso il Tribunale di Treviso e prendeva visione del quesito posto dal G.E. Dr.ssa FRANCESCA VORTALI.

A seguito dell'incarico ricevuto l'Esperto Stimatore si accordava con il custode dell'immobile per il sopralluogo avvenuto il 04/03/2019 alle ore 15,00.

Venivano così iniziate le operazioni peritali mediante controllo dell'area, verifica delle coltivazioni, nonché un adeguato rilievo fotografico.

Dopo aver svolto le opportune indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Catasto Terreni;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponzano;
- gli esperti immobiliari e i tecnici operanti nella zona;

si redige quindi la presente Relazione Peritale che, per migliore comprensione, si articola nei seguenti punti:



0 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, dei terreni che hanno quote di proprietà diverse, si procede alla formazione di due lotti:

- 1 – BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO
- 2 – BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO PER 1/2

Di conseguenza:

- 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE
- 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 1.3 CONFINI
- 1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE
- 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA
- 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE
- 1.7 DESCRIZIONE DEI BENI
- 1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE
- 1.10 DIVISIBILITA'
- 1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
- 1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA
- 1.13 ELENCO ALLEGATI

e:

- 2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE
- 2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 2.3 CONFINI
- 2.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE
- 2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA
- 2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE
- 2.7 DESCRIZIONE DEI BENI
- 2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 2.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE
- 2.10 DIVISIBILITA'
- 2.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
- 2.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA
- 2.13 ELENCO ALLEGATI



1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un terreno edificabile, in una zona centrale della frazione di Paderno nel comune di Ponzano Veneto (TV).

L'accesso all'immobile avviene, mediante una servitù di passaggio, da via Gagliardi; nel Piano degli Insediamenti del Comune di Ponzano Veneto, attualmente in vigore, è previsto un nuovo accesso da via Pallade attraverso una strada di lottizzazione.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il terreno è così censito al Catasto Terreni:

Comune di Ponzano Veneto:

- Fg. 25° mapp. 5 Sem Arb cl. 3 mq. 3.000 – (proprietà per l'intero)

1.3 CONFINI

Il lotto in oggetto confina ad ovest con il mapp. 6 (del Fg. 25), a sud con il mapp. 1132 (del Fg. 25), a est con i mapp. 1000, 996 e 998 (del Fg. 21) e a nord con il mapp 573 (del Fg. 21).

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'accesso al lotto in oggetto avviene da via Gagliardi attraversando dei terreni di altra proprietà, tramite una servitù che di fatto esiste e viene praticata, ma che non è citata nell'ultimo atto di provenienza.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- ESECUTATO 1

residente a Ponzano Veneto (TV) in via Morgarella est, n° 6 int. 1.

L'immobile è pervenuto alla ditta attuale in forza di:

- Sentenza di Usucapione del Tribunale di Treviso in data 26 giugno 1997 n° 5413/90 e trascritta a Treviso il 31 marzo 1999 ai nn. 10573/7009.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 26 settembre 2014 n. 8046/2014 di repertorio emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di [REDACTED] e contro ESECUTATO 1, trascritto a Treviso in data 23 dicembre 2014 rep n. 36152/27005.



1.7 DESCRIZIONE DEI BENI (la stessa per entrambi i lotti)

Trattasi di un terreno di forma regolare e pianeggiante coltivato a prato e individuato sul terreno mediante delle recinzioni, dei picchetti di confine e una siepe sul lato est.

Sono presenti anche delle canalette irrigue ma, senza una precisa riconfinazione, non è possibile stabilire se siano poste per confine.

Il terreno, nel vigente strumento urbanistico è stato inserito in un'area denominata "Cs.11", zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi" con previsione quindi di essere resa edificabile con un insieme di altri terreni di diverse proprietà attraverso un piano attuativo. In prossimità di quest'area infatti è già in atto un piano di lottizzazione (foto 11-12) che in futuro, il piano urbanistico prevede che si espanderà verso il terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Entrando da via Gagliardi (foto 1) si attraversano dei terreni di altra proprietà (foto 2) e si accede al terreno (foto 3-4) dal lato sud/est del lotto.

Sul lato ovest il terreno è delimitato da una siepe e da una canaletta (foto 5) mentre sul lato est sono presenti dei picchetti in cls a delimitare il lotto (foto 6).

Il terreno è attualmente in stato di abbandono (foto 7).

Sul lato nord c'è una recinzione con lastre in calcestruzzo a delimitare il confine (foto 8).

Un cancello pedonale si trova sull'angolo nord/ovest dal quale si accede ad una proprietà privata (foto 9).

La siepe sul lato est è in fase di sboscamento (foto 10).

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto è destinato come Z.t.O. di tipo "Cs.11", zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi" avente Indice Territoriale di 1 mc/mq. e inoltre sull'area ricade l'indicazione di "viabilità di progetto", il tutto disciplinato dagli art. 31 e 39 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative).

articolo 31 - ZTO "C" - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI

- 1. Queste zone corrispondono agli ambiti di espansione in fregio ai nuclei urbani centrali consolidati.*
- 2. In queste zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti legittimi, per*



i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto.

3. *In queste zone, individuate dal PI con cartiglio e apposita grafia, è prescritto l'intervento urbanistico preventivo; perciò l'edificazione dev'essere preceduta da un PUA, essendo ammessi fino alla sua approvazione, soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: nella definizione dei criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica in tali PUA dovranno essere rispettate le prescrizioni del precedente articolo 13*

4. *In queste zone sono consentite esclusivamente destinazioni d'uso residenziale e quelle con esse compatibili, secondo il precedente articolo 19.4.a.*

Sono inoltre indicate in grafia di PI:

- θ le ZTO "C" (classificate come ZTO "Cs") nelle quali non sono ammesse nuove destinazioni commerciali;*
- θ le ZTO "C" (classificate come ZTO "Cm") nelle quali è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato.*

Le strutture di media distribuzione commerciale sono ammesse esclusivamente nella seguente ZTO: Cm/9.

5. *Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 29.7, senza possibilità di monetizzazione e con secondo posto macchina in superficie.*

6. *Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "C" valgono le norme del precedente articolo 30.6, con It secondo i cartigli del PI.*

7. *Sono classificati ZTO "C" anche quegli ambiti, già soggetti a Piano di Lottizzazione, identificati nella grafia del PI, per i quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 7; in particolare, per il PUA 38 si prescrive la destinazione residenziale con It = 8.000 mc/ha; eventuale eccedenza fino a 12.000 mc/ha è soggetta a perequazione.*

8. *Si applicano in queste zone le norme di cui al precedente articolo 29.8, 29.9, 29.10, 29.11, 29.12 k e di cui al precedente articolo 30.8.*

9. *Nella ZTO "Cm.4" l'altezza H non potrà superare i 9,50 ml e il distacco da via don Pietro Filippetto non dovrà essere inferiore a ml 6,00; la zona dovrà essere dotata di almeno 1.230 mq di area destinata ad uso pubblico (piazza pedonale, parcheggio, verde, pista ciclabile, portico).*

10. *stralciato*

11. *Nella ZTO "Cs.19" l'area per servizi non potrà essere minore del 25% della St e sarà indicativamente localizzata in corrispondenza delle indicazioni grafiche "Fc/Cs.19" e "Fd/Cs.19" del PI. L'intervento è subordinato all'applicazione della perequazione e alla realizzazione/allargamento della strada di accesso al palazzetto della parrocchia (Via Don Geron).*

12. *Nella ZTO "Cs.20" la previsione edificatoria ammissibile dovrà in ogni caso garantire una viabilità adeguata, prevedendo qualora reputato necessario dall'Amministrazione Comunale, interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità e dei sottoservizi esistenti. Gli interventi edilizi dovranno in ogni caso essere strettamente correlati con opere di integrazione e mitigazione ambientale (opere di mascheramento vegetale e di incremento dell'equipaggiamento vegetazionale, impianto di filari e siepi, ecc.).*

13. *stralciato*

14. *Nella ZTO "Cs.27" (Via Cavalieri di Vittorio Veneto) l'intervento è subordinato alla cessione di un'area per la realizzazione della viabilità di accesso all'ambito posto a Nord-Ovest, in corrispondenza dell'area di proprietà, e all'allargamento della viabilità comunale.*



15. La ZTO "Cs.11" (Via Pallade), è attuata mediante due stralci funzionali, ognuno oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e da apposita convenzione.

16. Nella ZTO "Cs.28", subordinata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), si applicano le disposizioni, le norme ed i parametri indicati nell'accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 - prot. n. 20088 del 13/11/2009. La volumetria massima ammissibile per la ZTO "Cs.28" è pari a 9.500 mc. Oltre alle opere perequative, già indicate nel suddetto accordo, l'intervento è subordinato a:

- a) esecuzione di piano viario della larghezza di ml 6.50 con innesto attrezzato su via Ruga;
- b) esecuzione di pista ciclabile di larghezza minima pari a 2,50 ml;
- c) esecuzione di tratto di illuminazione pubblica;
- d) esecuzione tratto di fognatura pubblica, linea telefonica, linea di metanodotto e linea Enel privata.

17. Nella ZTO "Cs.30" (Via Montello), soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), la volumetria massima ammissibile è pari a 2.500 mc.

17. bis Nella ZTO Cs.15 (PdL "Diantha") è consentito un aumento della cubatura realizzabile di 3.000 mc rispetto a quella assentita dal PUA approvato con DGC n. 83 del 18/03/2014 e successive varianti. L'incremento del volume nella ZTO Cs/15 è subordinato ad una Variante al PUA con adeguamento degli standard urbanistici.

18. Rispetto al Piano degli Interventi gli strumenti urbanistici attuativi (SUA), possono prevedere modificazione dell'ambito di intervento con il limite massimo del 10 per cento, purchè nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. La percentuale sopra indicata va riferita alla superficie territoriale.

articolo 39 - VIABILITÀ VEICOLARE E CICLOPEDONALE

1. È indicata in grafia di PI la viabilità veicolare e ciclopedonale esistente e prevista, con le aste e i nodi da riqualificare e le intersezioni da riorganizzare.

...omissis...

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile, al momento del sopralluogo risultava essere libero e accessibile.

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per verificare se esistono contratti di affitto; l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha risposto che esistono dei contratti di locazione ma che non sono in grado di individuare ne l'immobile locato ne la durata del contratto, e di fare richiesta all'Ufficio delle Entrate di Montebelluna per avere i dati mancanti. Si è proceduto a tale richiesta ma nonostante vari solleciti non si è ancora avuta risposta.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerata la tipologia del lotto, costituito da unico mappale e unica proprietà, lo stesso non risulta divisibile.



1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore del bene immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

Si ricorda comunque, che l'area non è immediatamente utilizzabile ai fini edificatori, ma necessita della progettazione di un Piano Attuativo (PUA), in accordo con altre proprietà, da far approvare in Comune di Ponzano Veneto, e della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Si stima quindi, viste le precedenti considerazioni, che il valore sia pari a 85,00 €/mc.

Si procede quindi al calcolo della volumetria edificabile:

Superficie edificabile	x	Indice Territoriale	=	Volumetria edificabile
Mq. 3.000	x	1 mc/mq	=	Mc. 3.000

Volumetria edificabile	x	Valore a metro cubo	=	Valore dell' immobile
Mc. 3.000	x	85,00 €/mc	=	€ 255.000,00

1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzata dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 10 % del valore di mercato determinato.

$$€ 255.000,00 \times 90 \% = € 229.500,00$$

Valore di vendita forzata del lotto: € 230.000,00 (Euro DuecentoTrentaMila/00) arrotondato.

La quota spettante all'esecutato corrisponde all'intero del totale per cui:

$$€ 230.000,00 \times 1/1 = € \mathbf{230.000,00} \text{ (Euro DuecentoTrentaMila/00)}$$



2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un terreno edificabile, in una zona centrale della frazione di Paderno nel comune di Ponzano Veneto (TV).

L'accesso all'immobile avviene, mediante una servitù di passaggio, da via Gagliardi; nel Piano degli Insediamenti del Comune di Ponzano Veneto, attualmente in vigore, è previsto un nuovo accesso da via Pallade attraverso una strada di lottizzazione.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il terreno è così censito al Catasto Terreni:

Comune di Ponzano Veneto:

- Fg. 25° mapp. 1132 Sem Arb cl. 3 mq. 1.522 - (proprietà 1/2)
- Fg. 25° mapp. 1133 Sem Arb cl. 3 mq. 1.523 - (proprietà 1/2)

2.3 CONFINI

Il lotto in oggetto confina ad ovest con il mapp. 6 (del Fg. 25), a sud con il mapp. 8 (del Fg. 25), a est con i mapp. 741 e 1000 (del Fg. 21) e a nord con il mapp. 5 (del Fg. 25).

2.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'accesso al lotto in oggetto avviene da via Gagliardi attraversando dei terreni di altra proprietà, tramite una servitù che di fatto esiste e viene praticata, ma che non è citata nell'ultimo atto di provenienza.

2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- ESECUTATO 1

residente a Ponzano Veneto (TV) in via Morganella est, n° 6 int. 1.

L'immobile è pervenuto alla ditta attuale in forza di:

- Cessione di Quota a Rogito del Notaio F.C. Baravelli di Treviso in data 2 aprile 2001, Rep. 48.708, trascritto a Treviso il 10 aprile 2001 ai nn. 14471/10510;

2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 26 settembre 2014 n. 8046/2014 di repertorio emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di [REDACTED] e contro ESECUTATO 1, trascritto a Treviso in data 23 dicembre 2014 rep n. 36152/27005.



2.7 DESCRIZIONE DEI BENI (la stessa per entrambi i lotti)

Trattasi di un terreno di forma regolare e pianeggiante coltivato a prato e individuato sul terreno mediante delle recinzioni, dei picchetti di confine e una siepe sul lato est.

Sono presenti anche delle canalette irrigue ma, senza una precisa riconfinazione, non è possibile stabilire se siano poste per confine.

Il terreno, nel vigente strumento urbanistico è stato inserito in un'area denominata "Cs.11", zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi" con previsione quindi di essere resa edificabile con un insieme di altri terreni di diverse proprietà attraverso un piano attuativo. In prossimità di quest'area infatti è già in atto un piano di lottizzazione (foto 11-12) che in futuro, il piano urbanistico prevede che si espanderà verso il terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Entrando da via Gagliardi (foto 1) si attraversano dei terreni di altra proprietà (foto 2) e si accede al terreno (foto 3-4) dal lato sud/est del lotto.

Sul lato ovest il terreno è delimitato da una siepe e da una canaletta (foto 5) mentre sul lato est sono presenti dei picchetti in cls a delimitare il lotto (foto 6).

Il terreno è attualmente in stato di abbandono (foto 7).

Sul lato nord c'è una recinzione con lastre in calcestruzzo a delimitare il confine (foto 8).

Un cancello pedonale si trova sull'angolo nord/ovest dal quale si accede ad una proprietà privata (foto 9).

La siepe sul lato est è in fase di sboscamento (foto 10).

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto è destinato come Z.t.O. di tipo "Cs.11", zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi" avente Indice Territoriale di 1 mc/mq. e inoltre sull'area ricade l'indicazione di "viabilità di progetto", il tutto disciplinato dagli art. 31 e 39 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative).

articolo 31 - ZTO "C" - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI

- 1. Queste zone corrispondono agli ambiti di espansione in fregio ai nuclei urbani centrali consolidati.*
- 2. In queste zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti legittimi, per*



i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto.

3. *In queste zone, individuate dal PI con cartiglio e apposita grafia, è prescritto l'intervento urbanistico preventivo; perciò l'edificazione dev'essere preceduta da un PUA, essendo ammessi fino alla sua approvazione, soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: nella definizione dei criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica in tali PUA dovranno essere rispettate le prescrizioni del precedente articolo 13*

4. *In queste zone sono consentite esclusivamente destinazioni d'uso residenziale e quelle con esse compatibili, secondo il precedente articolo 19.4.a.*

Sono inoltre indicate in grafia di PI:

- θ le ZTO "C" (classificate come ZTO "Cs") nelle quali non sono ammesse nuove destinazioni commerciali;*
- θ le ZTO "C" (classificate come ZTO "Cm") nelle quali è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato.*

Le strutture di media distribuzione commerciale sono ammesse esclusivamente nella seguente ZTO: Cm/9.

5. *Si applicano per le autorimesse le norme del precedente articolo 29.7, senza possibilità di monetizzazione e con secondo posto macchina in superficie.*

6. *Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "C" valgono le norme del precedente articolo 30.6, con It secondo i cartigli del PI.*

7. *Sono classificati ZTO "C" anche quegli ambiti, già soggetti a Piano di Lottizzazione, identificati nella grafia del PI, per i quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 7; in particolare, per il PUA 38 si prescrive la destinazione residenziale con It = 8.000 mc/ha; eventuale eccedenza fino a 12.000 mc/ha è soggetta a perequazione.*

8. *Si applicano in queste zone le norme di cui al precedente articolo 29.8, 29.9, 29.10, 29.11, 29.12 k e di cui al precedente articolo 30.8.*

9. *Nella ZTO "Cm.4" l'altezza H non potrà superare i 9,50 ml e il distacco da via don Pietro Filippetto non dovrà essere inferiore a ml 6,00; la zona dovrà essere dotata di almeno 1.230 mq di area destinata ad uso pubblico (piazza pedonale, parcheggio, verde, pista ciclabile, portico).*

10. *stralciato*

11. *Nella ZTO "Cs.19" l'area per servizi non potrà essere minore del 25% della St e sarà indicativamente localizzata in corrispondenza delle indicazioni grafiche "Fc/Cs.19" e "Fd/Cs.19" del PI. L'intervento è subordinato all'applicazione della perequazione e alla realizzazione/allargamento della strada di accesso al palazzetto della parrocchia (Via Don Geron).*

12. *Nella ZTO "Cs.20" la previsione edificatoria ammissibile dovrà in ogni caso garantire una viabilità adeguata, prevedendo qualora reputato necessario dall'Amministrazione Comunale, interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità e dei sottoservizi esistenti. Gli interventi edilizi dovranno in ogni caso essere strettamente correlati con opere di integrazione e mitigazione ambientale (opere di mascheramento vegetale e di incremento dell'equipaggiamento vegetazionale, impianto di filari e siepi, ecc.).*

13. *stralciato*

14. *Nella ZTO "Cs.27" (Via Cavalieri di Vittorio Veneto) l'intervento è subordinato alla cessione di un'area per la realizzazione della viabilità di accesso all'ambito posto a Nord-Ovest, in corrispondenza dell'area di proprietà, e all'allargamento della viabilità comunale.*



15. La ZTO "Cs.11" (Via Pallade), è attuata mediante due stralci funzionali, ognuno oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e da apposita convenzione.

16. Nella ZTO "Cs.28", subordinata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), si applicano le disposizioni, le norme ed i parametri indicati nell'accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 - prot. n. 20088 del 13/11/2009. La volumetria massima ammissibile per la ZTO "Cs.28" è pari a 9.500 mc. Oltre alle opere perequative, già indicate nel suddetto accordo, l'intervento è subordinato a:

- a) esecuzione di piano viario della larghezza di ml 6.50 con innesto attrezzato su via Ruga;
- b) esecuzione di pista ciclabile di larghezza minima pari a 2,50 ml;
- c) esecuzione di tratto di illuminazione pubblica;
- d) esecuzione tratto di fognatura pubblica, linea telefonica, linea di metanodotto e linea Enel privata.

17. Nella ZTO "Cs.30" (Via Montello), soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), la volumetria massima ammissibile è pari a 2.500 mc.

17. bis Nella ZTO Cs.15 (PdL "Diantha") è consentito un aumento della cubatura realizzabile di 3.000 mc rispetto a quella assentita dal PUA approvato con DGC n. 83 del 18/03/2014 e successive varianti. L'incremento del volume nella ZTO Cs/15 è subordinato ad una Variante al PUA con adeguamento degli standard urbanistici.

18. Rispetto al Piano degli Interventi gli strumenti urbanistici attuativi (SUA), possono prevedere modificazione dell'ambito di intervento con il limite massimo del 10 per cento, purchè nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. La percentuale sopra indicata va riferita alla superficie territoriale.

articolo 39 - VIABILITÀ VEICOLARE E CICLOPEDONALE

1. È indicata in grafia di PI la viabilità veicolare e ciclopedonale esistente e prevista, con le aste e i nodi da riqualificare e le intersezioni da riorganizzare.

...omissis...

2.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile, al momento del sopralluogo risultava essere libero e accessibile.

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per verificare se esistono contratti di affitto; l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha risposto che esistono dei contratti di locazione ma che non sono in grado di individuare ne l'immobile locato ne la durata del contratto, e di fare richiesta all'Ufficio delle Entrate di Montebelluna per avere i dati mancanti. Si è proceduto a tale richiesta ma nonostante vari solleciti non si è ancora avuta risposta.

2.10 DIVISIBILITA'

Considerata la tipologia del lotto, costituito da due mappali di identica superficie (1 mq. di differenza) e da due proprietà in parti uguali, lo stesso risulta divisibile. Il frazionamento dei mappali in parti uguali presumibilmente serviva a tale scopo ma non è stata finalizzata l'operazione di divisione.



2.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore del bene immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

Si ricorda comunque, che l'area non è immediatamente utilizzabile ai fini edificatori, ma necessita della progettazione di un Piano Attuativo (PUA), in accordo con altre proprietà, da far approvare in Comune di Ponzano Veneto, e della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Si stima quindi, viste le precedenti considerazioni, che il valore sia pari a 85,00 €/mc.

Si procede quindi al calcolo della volumetria edificabile:

Superficie edificabile	x	Indice Territoriale	=	Volumetria edificabile
Mq. 3.045	x	1 mc/mq	=	Mc. 3.045

Volumetria edificabile	x	Valore a metro cubo	=	Valore dell' immobile
Mc. 3.045	x	85,00 €/mc	=	€ 258.825,00

2.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzata dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 10 % del valore di mercato determinato.

$$€ 258.825,00 \times 90 \% = € 232.942,50$$

Valore di vendita forzata del lotto: € 233.000,00 (Euro DuecentoTrentaTreMila/00) arrotondato.

La quota spettante all'esecutato corrisponde ad 1/2 del totale per cui:

$$€. 233.000,00 \times 1/2 = €. \quad \mathbf{116.500,00} \quad (\text{Euro CentoSediciMilaCinquecento/00})$$



Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mareno di Piave, 10/04/2019

Il Perito Stimatore
Geom. Zava Matteo

1.13 ELENCO ALLEGATI

2.13 ELENCO ALLEGATI

A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Lotto A e B
B1 - COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA	Lotto A
B2 - COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA	Lotto B
C - FOTO SATELLITARI E ESTRATTO MAPPA	Lotto A e B
D - VISURE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE	Lotto A e B
E - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	Lotto A e B
F - CERTIFICATO NOTARILE	Lotto A e B
G1 - GENERALITA' DEGLI ESECUTATI	Lotto A
G2 - GENERALITA' DEGLI ESECUTATI	Lotto B



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONE A STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà di

ESECUTATO 1

Nell'esecuzione immobiliare n° **789/2014** promossa contro lo stesso da

██████████ con ██████████

Treviso, viale Monte Grappa, n° 26,

e intervenuta:

██████████ eletto domicilio presso lo studio di quest'ultima in Montebelluna (TV), via Canova, n° 34/a int. 1.

AVANTI IL G.E. DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI

il sottoscritto **Geom. Zava Matteo**, iscritto al n° 2580 del Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso, Esperto Stimatore, con nomina del 27/07/2018, dal G.E. Dr.ssa FRANCESCA VORTALI, in risposta al quesito posto dal G.E. FRANCESCA VORTALI durante l'udienza del 15 maggio 2019, approntava la presente integrazione.

1- Considerato che non è precisato nella relazione peritale se la suddivisione in due lotti del compendio pignorato e l'eventuale divisione in natura del lotto Secondo comporti una necessità di costituzione o di modificazione di servitù al fine di garantire l'accesso a tutti i beni;

Per il compendio nel suo complesso (come già indicato nel punto 1.4 della relazione peritale) "l'accesso avviene da via Gagliardi attraversando dei terreni di altra proprietà, tramite una servitù che di fatto esiste e viene praticata, ma che non è citata nell'ultimo atto di provenienza".

Dopo un'approfondita ricerca sugli atti di provenienza dei beni pignorati presso la Conservatoria di Treviso, non è stata riscontrata nessuna servitù di passaggio costituita negli atti medesimi. Da diverse testimonianze reperite in loco risulta che, essendo il lotto intercluso, il passaggio è sempre avvenuto da via Gagliardi lungo le capezzagne di vari mappali limitrofi; secondo le stesse testimonianze il passaggio dei veicoli avviene da più di venti anni.

Con la suddivisione in due lotti, il lotto A diventa un'area interclusa, per cui per accedervi è necessario costituire una servitù che percorra tutto il lotto B nel suo lato posto ad est a confine con il mappale n° 6 per una larghezza di 3-4 metri.



Faccio presente che dopo la realizzazione della nuova lottizzazione, i due lotti avranno dei nuovi accessi indipendenti sulla nuova viabilità pubblica come evidenziato nell'elaborato grafico del Piano degli Interventi, allegato sotto la lettera "E" della relazione peritale.

2- Verificare se la suddivisione proposta sia compatibile con lo strumento urbanistico e in particolare con la lottizzazione già in essere.

Lo strumento da prendere in considerazione è il Piano degli Interventi in quanto non esiste ancora un progetto di Piano di Lottizzazione.

Per facilitare la realizzazione di una lottizzazione in quell'area, le Norme di Piano prevedono, all'art. 31 comma 15, che "La ZTO 'Cs.11' (Via Pallade) è attuata mediante due stralci funzionali, ognuno oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e da apposita convenzione".

I due stralci non sono stati individuati in cartografia proprio per agevolare le proprietà a trovare le soluzioni più opportune sempre rimanendo all'interno della ZTO 'Cs.11'.

Questo significa che la suddivisione del comparto in più lotti non pregiudica la realizzazione del Piano di Lottizzazione.

Faccio inoltre notare che al punto 1.9 della Relazione Peritale era rimasta irrisolta, per dei disguidi con l'Agenzia delle Entrate, la verifica della sussistenza di contratti di affitto sul comparto in oggetto.

L'Agenzia delle Entrate ha risposto in data 14 maggio 2019 che sui lotti in oggetto risultava sussistere un affitto fino alla data del 7 maggio 2018, che non risulta essere stato rinnovato, ne risultano nuove registrazioni.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente integrazione e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mareno di Piave, 10/07/2019

Il Perito Stimatore
Geom. Zava Matteo

