

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 226/2022

promossa da

con Avv. A. BARBARO

Giudice dell'Esecuzione alla data della nomina: dott.ssa Paola Torresan

esperto stimatore: dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

data nomina esperto: 19.06.2023

data prossima udienza: 07.02.2024

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato in data 14.12.2023 alla presenza del custode nominato per Aste 33 di Treviso.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare comprende un fabbricato abitativo con relativa area scoperta di pertinenza, tre magazzini con relativa area scoperta di pertinenza e due appezzamenti di terreno situati nelle vicinanze dell'abitazione, uno posto a sud-ovest e l'altro ad ovest, lungo la stessa via.

Considerati l'ubicazione, la consistenza, il titolo di proprietà, le caratteristiche e gli accessi agli immobili, la scrivente ritiene di formare 4 distinti lotti:

LOTTO 1: abitazione, con relativa area scoperta (m.n.596 subb1,2);

LOTTO 2: magazzini con relativa area scoperta (m.n.1610 e 473 sub 6)

LOTTO 3: terreno agricolo (mm.nn.474 catasto terreni)

LOTTO 4: terreno agricolo (mm.nn.199 catasto terreni)

LOTTO 1

PREMESSA

Si è rilevato che il soggetto usufruttuario dell'immobile oggetto di esecuzione, in data 06.06.2022, è deceduto, determinando di fatto la riunione dell'usufrutto alla proprietà; i beni vengono pertanto valutati in piena proprietà al soggetto esecutato.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: Vittorio Veneto

INDIRIZZO: via P. Mascagni n.66

ACCESSIBILITA': accesso da via Mascagni attraverso una strada inghiajata e quindi



attraverso un cancello pedonale ed un accesso carraio.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITTORIO VENETO – H238

Catasto Fabbricati - Sez. F - FOGLIO 3:

p.IIa 596 sub 1 - Nat. F1 - consistenza m² **276**

p.IIa 596 sub 2 – PT-1 Cat. A/3 – Cl. 3 – consistenza 8 vani – superficie catastale totale m² 194,00 – escluse aree scoperte m² 186,00 - R.C. € 619,75;

La particella su cui insiste l'abitazione è identificata al Catasto Terreni, Foglio 70 - p.IIa 596 - Ente Urbano di m² 404

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con p.IIe 1610, 731, 202, 473, del fg. 70.

1.4. SERVITU'

Nella nota di trascrizione del 21.02.1991 ai nn. 5925/4547 - atto notarile pubblico di rep. 63736 notaio dr. Blandaleone Roberto è riportato che "...omissis.....l' area scoperta contraddistinta al 473 sub 5 omissis.... e l' area scoperta contraddistinta al 473 sub 4 restano reciprocamente gravate di servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo, per l'accesso e recesso delle rispettive proprietà dalla strada comunale detta via P. Mascagni.

Di analoga servitù restano gravate le dette aree scoperte a favore dei mappali 596 965 (ex 473 b) 474 e 199 di proprietà del venditore....omissis....ed a favore del m.n. 964 (ex 200 b) di proprietà della venditrice.... omissis.... per l'accesso e recesso dalla stessa strada comunale Via P. Mascagni".

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Soggetto esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà (per riunione di usufrutto in seguito alla morte avvenuta in data 06/06/2022 dell'usufruttuaria, madre del soggetto esecutato)

Titoli di provenienza

- Acquisto di legato per atto per causa di morte, atto notarile pubblico del 12.11.2018 di rep. 268376 notaio dr. Alessandro Degan trascritto a Treviso il 03.12.2018 ai nn. 43175/30269.

- Certificato di denunciata successione per atto di causa di morte, atto amministrativo del 30.08.2019 di rep. 241753/88888/19 trascritto a Treviso il 03.09.2019 ai nn. 34213/24309.

- Accettazione tacita di eredità per atto per causa di morte, atto notarile pubblico del 12.11.2018 di rep. 268376/10883 notaio dr. Alessandro Degan trascritto a Treviso il 24.04.2023 ai nn. 15096/10764.



1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base del certificato ipotecario ventennale del 04.07.2022.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 13.12.2023, successiva alla data del certificato ipotecario, è presente un'ulteriore trascrizione a favore che riguarda l'accettazione di eredità sopra riportata:

1. Trascrizione in data 01.06.2022 ai nn. 21210/14955

Atto di pignoramento immobiliare del 25.05.2022 di rep. 3099 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede a Cividale del Friuli (UD) – C.F. [REDACTED] – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/1 della nuda proprietà per il mappale 596 sub 1 e 2 oltre ad altri mappali.

1. Iscrizione in data 11.11.2021 ai nn. 45508/7371

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep.6785 del 04.11.2021 per Tribunale di Treviso per complessivi € 16.000,00 capitale € 9.562,56 a favore di [REDACTED] con sede a Cividale del Friuli – C.F. [REDACTED] – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/1 della nuda proprietà per i mappale 596 sub 1 e 2 oltre ad altri mappali.

2. Iscrizione in data 18.01.2022 ai nn. 1237/167

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep.100/2022 del 13.01.2022 Tribunale di Treviso per complessivi € 161.000,00 capitale € 160.689,86, a favore di [REDACTED] con sede a Orsago(TV) – C.F. 03669140265 – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/1 della nuda proprietà per il mappale 596 sub 1 e 2 oltre ad altri mappali.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, situato a Vittorio Veneto, in località Ceneda bassa, a circa 3 km dal centro comunale, è costituito da un fabbricato residenziale a due piani fuori terra e da un'area scoperta mantenuta a giardino. Più precisamente:

a) (m.n. 569 sub 1) di mq 276;

b) (m.n. 596 sub 2) abitazione della superficie commerciale di mq 214.

Il fabbricato residenziale è stato realizzato negli anni 1958-59 direttamente dal padre del soggetto esecutato sul sedime del m.n. 596, confinante con altri mappali della medesima proprietà. Con il passare degli anni il proprietario ha costruito e/o ristrutturato altri fabbricati presenti sul sedime dei mappali confinanti, che, in quanto costruzioni familiari, ad oggi, dopo esser caduti in successione ai diversi eredi, presentano accessi e parti in comune promiscue.

L'area scoperta si estende prevalentemente a sud, a nord-est e a est dell'abitazione, in alcune parti è pavimentata in ghiaio lavato, in altre è inerbita e/o mantenuta ad aiuole su cui sono state messe a dimora diversi individui della famiglia delle palme (zona a sud). A nord il muro del fabbricato è stato realizzato pressochè lungo il confine con il m.n. 1610, in comproprietà al soggetto esecutato e ad altri eredi (lotto 2).

ABITAZIONE - p.IIIa 596 sub 2

L'edificio abitativo a due piani fuori terra, da quanto riferito dal soggetto esecutato, è stato costruito negli anni 1958-59 senza le fondamenta e con muratura in sassi al piano terra e mattoni forati al primo piano. L'edificio è formato da due corpi di fabbrica



adiacenti tra loro, quello più ad ovest più allungato in direzione nord-sud, entrambi con tetto a padiglione e manto di copertura in tegole.

Successivamente, lungo il lato ovest del fabbricato e parzialmente lungo il lato nord, è stata realizzata una superfetazione, con costruzione di alcuni locali accessori e di un porticato con struttura in legno e manto di copertura in tegole. Le grondaie ed i pluviali sono in metallo verniciato.

L'abitazione, il cui accesso avviene da sud, è composta al piano terra, nel corpo principale, dalla zona giorno, dove sono presenti un ingresso, un soggiorno ed un grande locale in cui, attualmente, è stato demolito un muro divisorio presente tra la taverna ed il locale presumibilmente cucina, e nel corpo accessorio, realizzato successivamente, da un bagno, una lavanderia, una centrale termica ed un grande porticato.

Al piano primo, raggiungibile attraverso una scala rivestita in legno, l'abitazione è costituita dalla zona notte, dove sono presenti un disimpegno, un bagno e tre camere doppie, oltre ad un terrazzino posto sul prospetto sud dell'edificio.

L'altezza interna dei locali al piano terra e al piano primo del corpo principale è compresa tra m 2,85 e m. 2,91, quella dei locali posti sul lato ovest e parzialmente nord nella parte realizzata in una fase successiva è compresa tra mt 2,22 e mt 2,47; l'altezza media del portico è pari a mt 3,09.

La superficie commerciale dell'abitazione è di 214 m².

FINITURE ED IMPIANTI

Le finiture interne sono di qualità discreta. I pavimenti sono in parquet di legno in due camere al piano primo e nel salotto al piano terra, in piastrelle di ceramica di varie forme e tipologie nei bagni, parzialmente nel locale oggetto di demolizione al piano terra, nella lavanderia e nella centrale termica, in marmo alla veneziana nell'ingresso e parzialmente nel locale oggetto di demolizione al piano terra, nel disimpegno e in una camera al piano primo. In questo locale il marmo alla veneziana non è lucidato. La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è rivestita in legno. Le pareti dei bagni e parte di quelle della lavanderia e della centrale termica al piano terra, sono rivestite con piastrelle di diverse forme e tipologie, le pareti degli altri locali sono intonacate e tinteggiate. Nei soffitti del salotto e dell'ingresso, al piano terra, sono presenti degli stucchi in gesso.

Le porte interne sono in legno. I serramenti per finestre sono prevalentemente in legno e vetrocamera ed i serramenti esterni sono avvolgibili in legno, il portoncino di ingresso è in legno e vetro. Il pavimento del portico esterno è in ghiaino lavato.

La finitura esterna è con intonaco civile tinteggiato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di smaltimento delle acque reflue con vasca di raccolta del tipo non Imhoff. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata da gas GPL contenuto in un bombolone presente nel mappale 1610, facente parte del lotto 2 ed in proprietà con altri, e da termosifoni come corpi scaldanti. Nella zona notte è presente un'unità mono split per raffrescamento, attualmente non funzionante.

Gli stati di conservazione e manutenzione dell'abitazione sono scadenti in quanto due locali al piano terra sono stati oggetto di parziale demolizione della muratura interna e smantellamento parziale della pavimentazione, inoltre, sempre al piano terra, sono visibili accumuli di umidità di risalita dal terreno con presenza, in alcuni casi, di deposito di muffe. Al piano primo, è presente, sul soffitto di una camera, una macchia di umidità da infiltrazione dal tetto e l'impianto elettrico, rappresentato ancora da quello



originario, appare in parte smantellato e con i cavi all'aperto. Anche le tubature dell'impianto idrico sanitario, nella maggior parte dei casi, sono rappresentate da quelle originarie e nel bagno, al piano primo, sono stati smantellati tutti i sanitari. L'Attestato di Prestazione energetica verrà redatto e registrato agli Uffici competenti successivamente all'aggiudicazione del bene.

AREA SCOPERTA F1 - m.n. 596 sub 1

L'area scoperta è recintata con muretto in calcestruzzo e rete metallica lungo il confine est, con muretto e ringhiera in ferro battuto lungo il confine sud, ove sono presenti anche gli accessi carraio e pedonale, mentre lungo il confine ovest nel primo tratto è presente un muretto di contenimento con ringhiera in ferro battuto e nell'ultimo tratto solo un muro di contenimento su cui è stata realizzata un'aiuola con alcune piante sempreverdi. Lungo il confine nord, ove è presente il magazzino realizzato sul m.n. 1610 (lotto 2) in comproprietà con altri eredi, non c'è alcuna delimitazione, quindi è la stessa muratura dell'abitazione che delimita parte del confine; nella porzione più a est è invece presente una rete metallica.

L'accesso pedonale avviene direttamente da una strada inghiaziata, laterale di via Mascagni, lungo il lato sud del lotto, attraverso un cancelletto in ferro battuto ed alcuni scalini in pietra che conducono alla porta di entrata dell'abitazione. L'accesso carraio avviene, invece, sempre dal lato sud, attraverso un cancello carraio in ferro battuto scorrevole, ad apertura manuale e un percorso pavimentato in ghiaio lavato, realizzato nei pressi del porticato.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1. Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 – fascia di rispetto dai corsi d'acqua) ed in zona E – agricola- sottozona E3p0 –pianura: zone quasi prive di aziende vitali sul piano socio-economico e prive di elementi caratterizzanti il paesaggio rurale. Sono ubicate a ridosso del centro città e normate dagli artt. 72 e 73 delle N.T.A.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato:

- concessione edilizia n. 3312 di prot. n. 28999/2031 del 19.12.1985 per l'esecuzione di lavori di recinzione del fabbricato di proprietà sito in via Mascagni mm.nn. 596, 473 e 491 con tavole allegate;
- domanda di condono edilizio del 25.03.1986 incompleta e da definire;
- autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria al tetto del 01.07.1997 di prot. 1997/22156;
- autorizzazione edilizia per installazione di un serbatoio interrato per G.P.L. da 2.300 lt del 10.11.1999 di prot.1999/41895 con tavole allegate;

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vittorio Veneto ha evidenziato che non è presente alcun progetto originario riguardante il fabbricato realizzato sul sedime del m.n. 596. Per la verifica della conformità edilizia pertanto è stato effettuato il confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Tale confronto



ha evidenziato come difformità la presenza nel fabbricato abitativo originario di alcune modifiche distributive interne.

Il dirigente tecnico comunale, presa visione delle tavole comparative prodotte in seguito al sopralluogo, ha definito legittima l'abitazione e ha concluso che tutte le modifiche descritte sopra, effettuate all'interno del corpo originario del fabbricato, sono sanabili mediante la presentazione di una pratica di S.C.I.A in sanatoria corredata dal pagamento della sanzione minima pari ad € 516,00. Inoltre poiché il fabbricato è inserito all'interno del vincolo paesaggistico – fascia di rispetto dei corsi d'acqua - sarà necessario presentare una sanatoria paesaggistica richiedendo una compatibilità paesaggistica al comune.

In riferimento alla superfetazione e al porticato per i quali nel 1985 è stata effettuata una domanda di condono con pagamento degli oneri, ad oggi non completata, sarà necessario effettuare una richiesta di definizione del condono, integrando la stessa con la documentazione che, all'epoca, non era stata prodotta. Inoltre, essendo l'area inserita all'interno del vincolo paesaggistico, per questa porzione di abitazione sarà necessario richiedere l'autorizzazione paesaggistica che determinerà sicuramente il pagamento di una sanzione in relazione alla volumetria in più realizzata.

Si stima un costo per la redazione della pratica di sanatoria e per la richiesta di definizione del condono, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti oltre ad IVA ed oneri di legge di € 10.000,00.

Successivamente potrebbe essere necessario, in caso di richiesta, presentare una S.C.A. - Segnalazione Certificata di Agibilità – per ottenere l'agibilità dell'immobile. che dovrà essere corredata della seguente documentazione:

- dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, recante inoltre l'indicazione delle date di inizio e fine lavori;
- dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico;
- certificazione energetica ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 311/2006;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del TUE 380/2001 e s.m.i. a firma del professionista che presenterà la pratica edilizia;
- certificato di regolare esecuzione a firma del professionista che presenterà la pratica edilizia;
- certificato di regolare esecuzione e conformità al Regolamento di fognatura delle opere d'allacciamento e scarico delle acque reflue di tipo domestico od assimilabile;
- dichiarazione di approvvigionamento idrico.

Si stima un costo per la presentazione della SCA, di 5.000,00 € oltre ad IVA e oneri di legge. Si stima pertanto un costo finale totale di 15.000,00 € oltre ad IVA e oneri di legge.

La quantificazione dei costi sopra determinata è necessariamente sommaria perché le analisi puntuali esulano dall'incarico.

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 soggetto esecutato ha la residenza nell'immobile.

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, deriva dalla superficie commerciale del lotto ottenuta utilizzando i rapporti mercantili di seguito riportati:

abitazione	sup. lorda concessionata mq	coeff.	sup. commerciale mq
piano terra	87,96	1,00	87,96
piano primo	87,96	1,00	87,96
Terrazza	13,24	0,30	3,97
Portico	21,80	0,30	6,54
Locali accessori	22,57	0,30	6,77
area scop in % sup. principale	175,92	0,10	17,59
area scop in % sup. principale	175,92	0,02	3,51
Totale sup. com. fabbricato mq			214,30

Considerazioni estimative

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

Il lotto, costituito dall'abitazione con area scoperta di pertinenza, è ubicato a circa 3 km dal centro cittadino, in un contesto prettamente rurale, caratterizzato da diverse abitazioni della medesima tipologia, ad eccezione della presenza di un complesso produttivo che sorge a circa 50 metri di distanza. Tale attività, che produce materiali in plastica, in diverse ore della giornata lavorativa è causa di inquinamento acustico (soprattutto nelle ore notturne) oltreché atmosferico per la presenza talvolta nella zona di cattivi odori.

La ricerca effettuata per la definizione del valore non ha permesso di individuare dei beni comparabili, in quanto il lotto ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche non riscontrabili attualmente nel mercato immobiliare della zona di Vittorio Veneto. Si tratta infatti di un'abitazione presente in zona agricola, non isolata ma inserita in un fabbricato caratterizzato dalla presenza nelle strette vicinanze di abitazioni di altre proprietà. Tuttavia, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che, negli ultimi due anni, in questa zona il mercato relativo ad immobili residenziali di tipo economico si attesta su un valore compreso tra 700,00 €/m² e 1.200,00 €/m².

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile è comunque necessario effettuare alcune correzioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso in ragione dei seguenti aspetti decrementali: qualità delle finiture, tipologia dell'abitazione, modalità costruttive (senza fondazioni), promiscuità con le proprietà adiacenti, vicinanza con una realtà produttiva causa di disturbo.

Inoltre, poiché l'abitazione necessita di ristrutturazioni importanti quali il rifacimento degli impianti, il consolidamento delle strutture, il rifacimento del tetto, il ripristino delle



pavimentazioni ora smantellate, si ritiene di deprezzare di circa il 55 % il valore unitario medio sopra riportato pari a 950,00 €/mq.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e le considerazioni sopra riportate, si assume pertanto un valore prudenziale di 427,00 €/m².

Descrizione	m ²	Valore unitario €/m ²	Valore totale €
superf. commerciale abitazione e parte area scoperta	214	427,00	91.378,00
Totale valore di mercato €			91.378,00

A tale valore vanno sottratti i costi come sopra riportati per la pratica di regolarizzazione edilizia, valutati in complessivi **€ 15.000,00**.

Si considera pertanto un valore di mercato arrotondato finale di **€ 76.400,00**.

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 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 medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **valore arrotondato del lotto a base d'asta di € 61.100,00**

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

Si precisa che è stato pignorato il m.n. 1610 C/2, corrispondente ai magazzini che insistono sull'area scoperta del m.n. 1610, dei quali due sono in uso al soggetto esecutato, mentre l'altro viene utilizzato attualmente da uno dei comproprietari del bene.

2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: Vittorio Veneto

INDIRIZZO: via P. Mascagni n.66

ACCESSIBILITA': accesso da via Mascagni attraverso una strada inghiaiaata e quindi attraverso un passaggio pedonale e carraio inghiaiaato.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITTORIO VENETO – H238

Catasto Fabbricati - Sez. F - FOGLIO 3:

p.IIa 1610 – PT – Cat. C/2 – Cl. 4 – consistenza m² 76 – superficie catastale 183 m² – R.C. € 172,70.

p.IIa 473 sub 6 – Nat. F1 – consistenza m² 32

La particella su cui insistono i magazzini è identificata al Catasto Terreni, Foglio 70 - p.IIa 1610 - Ente Urbano di m² 1.099.



2.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il m.n. 1610 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con mm.nn. 197, 1616, 731, 596, 473, e 964 del Fg. 70. Il m.n. 473 sub 6 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con mm.nn.1610, 596, 202 e 473.

2.4 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Soggetto esecutato per la quota di 1/3 della piena proprietà.

Titoli di provenienza

- Acquisto di legato per atto per causa di morte, atto notarile pubblico del 12.11.2018 di rep. 268376 notaio dr. Alessandro Degan trascritto a Treviso il 03.12.2018 ai nn. 43175/30269.
- Certificato di denunciata successione per atto di causa di morte, atto amministrativo del 30.08.2019 di rep. 241753/88888/19 trascritto a Treviso il 03.09.2019 ai nn. 34213/24309.
- Accettazione tacita di eredità per atto per causa di morte, atto notarile pubblico del 12.11.2018 di rep. 268376/10883 notaio dr. Alessandro Degan trascritto a Treviso il 24.04.2023 ai nn. 15096/10764.

2.5 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base del certificato ipotecario del 04.07.2022.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 13.12.2023 successive alla data del certificato ipotecario è presente un'ulteriore trascrizione che riguarda l'accettazione di eredità e che viene di seguito riportata:

1. Trascrizione in data 01.06.2022 ai nn. 21210/14955

Atto di pignoramento immobiliare del 25.05.2022 di rep. 3099 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede a Cividale del Friuli (UD) – C.F. [REDACTED] – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/3 della piena proprietà per i mappali 1610 e 473 sub 6 oltre ad altri mappali.

1. Iscrizione in data 11.11.2021 ai nn. 45508/7371

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep.6785 del 04.11.2021 per Tribunale di Treviso per complessivi € 16.000,00 capitale € 9.562,56 a favore di [REDACTED] con sede a Cividale del Friuli – C.F. [REDACTED] – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/3 della piena proprietà per i mappali 1610 e 473 sub 6 oltre ad altri mappali.

2. Iscrizione in data 18.01.2022 ai nn. 1237/167

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep.100/2022 del 13.01.2022 Tribunale di Treviso per complessivi € 161.000,00 capitale € 160.689,86 a favore di [REDACTED] con sede a Orsago(TV) – C.F. [REDACTED] – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/3 della piena proprietà per i mappali 1610 e 473 sub 6 oltre ad altri mappali.



2.6 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, situato a Vittorio Veneto, in località Ceneda, a circa 3 km dal centro comunale, è costituito da due mappali, il 1610 e il 473 sub 6 che il soggetto esecutato detiene in comproprietà con altri due eredi.

Il m.n. 473 sub 6 costituisce l'accesso al m.n.1610 dalla laterale di Via Mascagni, mentre il m.n. 1610 è rappresentato dall'area scoperta di pertinenza e da due fabbricati adibiti a magazzino ad un piano fuori terra e un piccolo manufatto utilizzato quale legnaia e caminetto di cui solo quello presente più ad est e quello adibito a legnaia, sono in uso al soggetto esecutato. Quello disposto nella porzione più ad ovest del mappale è utilizzato invece da uno dei comproprietari e familiari del soggetto esecutato.

Il mappale 1610 è mantenuto a giardino con superficie a prato e presenza di alcune piante arboree ed arbustive. Nell'angolo sud-ovest è presente un bombolone interrato a servizio di n. 3 abitazioni: due di proprietà di familiari del soggetto esecutato e una di proprietà del soggetto esecutato - m.n. 596 sub 2 (lotto 1).

Il mappale lungo il confine nord è completamente recintato con rete metallica e paletti in cemento, lungo il confine est è recintato con rete metallica e siepe sempreverde, a sud e ad ovest a confine con i m.n. 964 e 596 non vi è alcuna delimitazione in quanto beni di utilizzo familiare.

La porzione più ad est del mappale, confinante con la parete est del magazzino e a filo con lo spigolo nord-est dell'abitazione presente sul m.n. 596, è completamente recintata con rete metallica e in questa zona la superficie è totalmente a prato. Il collegamento tra il m.n. 596 (lotto 1) ed il m.n. 1610 avviene tramite un cancelletto in tavole di legno e rete metallica.

2.6.1 Descrizione degli immobili

Magazzino m.n. 1610 (presente ad est)

Fabbricato in muratura con tetto a due falde e copertura in cemento-amianto, che viene utilizzato come deposito e magazzino. Il pavimento è in battuto di cemento le pareti sono intonacate e non tinteggiate, i serramenti per finestra sono in metallo e vetro, il portone di entrata è in legno.

E' presente l'impianto di energia elettrica.

L'altezza è di m 3,13 al colmo e mt 2,70 lungo la falda e la superficie lorda è di m²30,18.

Magazzino m.n. 1610 (legnaia e caminetto)

Fabbricato in muratura con tetto a una falda e copertura in lamiera, nel cui interno è stato realizzato un caminetto e che viene utilizzato anche come legnaia. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e non tinteggiate, non sono presenti serramenti.

L'altezza è di m 2,45 e la superficie lorda è di m²4,26. Il fabbricato si trova a circa 3 m dal magazzino utilizzato dal soggetto esecutato nella zona pavimentata con ghiaio lavato.

Magazzino m.n. 1610 (presente ad ovest)

Fabbricato in legno con tetto a due falde in legno formato da una casetta e una tettoia di prolungamento e utilizzato come deposito e magazzino da uno dei comproprietari. Le pareti sono in legno, i serramenti per finestra sono in legno e vetro,



il portoncino di entrata è in legno. La pavimentazione della tettoia è in ghiaio lavato. E' presente l'impianto di energia elettrica.

L'altezza è di m 2,76 al colmo e la superficie lorda è di m² 50,80. Non si è presa visione dell'interno in quanto il manufatto non viene utilizzato dal soggetto esecutato.

2.7 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

2.7.1. Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 – fascia di rispetto dai corsi d'acqua) ed in zona E – agricola- sottozona E3p0 –pianura: zone quasi prive di aziende vitali sul piano socio-economico e prive di elementi caratterizzanti il paesaggio rurale. Sono ubicate a ridosso del centro città e normate dagli artt. 72 e 73 delle N.T.A.

2.7.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto è stata reperita la seguente documentazione riguardante i fabbricati:

- autorizzazione edilizia per installazione di un serbatoio interrato per G.P.L. da 2.300 lt del 10.11.1999 di prot.1999/41895 con tavole allegate;

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vittorio Veneto ha evidenziato che non è presente alcun progetto originario riguardante i fabbricati realizzati sul sedime del m.n. 1610. Il dirigente tecnico comunale, presa visione delle tavole comparative prodotte in seguito al sopralluogo, ha definito legittimo esclusivamente il magazzino in muratura posto nella porzione est del mappale, in quanto coevo all'abitazione realizzata nel confinante m.n. 596 – lotto 1.

Per la verifica della conformità edilizia pertanto è stato effettuato il confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Tale confronto non ha evidenziato significative difformità.

Il fabbricato in legno presente nella porzione ovest e il caminetto-legnaia, secondo il parere del dirigente tecnico comunale non sono legittimi in quanto realizzati in epoca più recente e in zona di vincolo paesaggistico; pertanto è necessario effettuarne la demolizione e il relativo smaltimento.

Si stima un costo per la demolizione e smaltimento pari a € 1.600,00.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.

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

2.8 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in legno viene utilizzato da uno dei comproprietari del mappale, mentre quelli in muratura dal soggetto esecutato.

2.9 DIVISIBILITA'

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



2.10 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza dell'immobile legittimato deriva dalla superficie coperta del magazzino in muratura per un totale di 30,18 m².

Considerazioni estimative

Il lotto è ubicato in località Ceneda a circa 3 km dal centro del comune di Vittorio Veneto, in zona agricola ed è costituito oltre che dall'area scoperta anche dal magazzino in muratura.

In riferimento al magazzino la determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

La ricerca effettuata non ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo, tipologico e per vetustà, in quanto nel lotto è presente una costruzione realizzata molti anni fa con materiali e metodi obsoleti. Tuttavia, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che il valore unitario di fabbricati comparabili a questo e presenti in zona agricola si attesta su un valore pari ad €/m² 150,00.

Considerate pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile un valore prudenziale medio di 130,00 €/m².

Pertanto:

superficie totale magazzino mq 30,18 x €/mq 130,00= € 3.923,00

Per quanto riguarda invece l'area scoperta si fa riferimento al valore agricolo medio della zona per superfici a prato che si attesta circa su 8,00 €/m².

valore di mercato dell'area scoperta € 8 x 1.018 mq= € 8.144,00

valore di mercato del lotto € 3.923,00+€ 8.144,00 = € 12.067,00

A tale valore vanno sottratti i costi come sopra riportati per la pratica di regolarizzazione edilizia, valutati in complessivi € 1.600,00

Valore finale del lotto di mercato= € 10.467,00

Il bene viene pignorato per la quota di 1/3 della piena proprietà pertanto si avrà:

Valore arrotondato della quota pari a 1/3 = € 3.500,00

2.11. 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 un

valore arrotondato di vendita forzata della quota pari a 1/3 = € 2.800,00.

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: Vittorio Veneto

INDIRIZZO: via P. Mascagni

ACCESSIBILITA': accesso da via Mascagni attraverso una strada inghiaata e quindi



attraverso servitù di passaggio su mappali di altra proprietà.

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITTORIO VENETO – H238

Catasto Terreni - FOGLIO 70:

m.n. 474 – sem. arb. – Cl. 2 – Ha 0.24.19 – R.D. € 12,49 – R.A. € 8,12

3.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il m.n. 474 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con p.lle 964, 200, 491, 202, 695, 441 e 204 del fg. 70.

3.4. SERVITU'

Nella nota di trascrizione del 21.02.1991 ai nn. 5925/4547 - atto notarile pubblico di rep. 63736 notaio dr. Blandaleone Roberto è riportato che “..omissis.....l' area scoperta contraddistinta al 473 sub 5 omissis.... e l' area scoperta contraddistinta al 473 sub 4 restano reciprocamente gravate di servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo, per l'accesso e recesso delle rispettive proprietà dalla strada comunale detta via P. Mascagni.

Di analoga servitù restano gravate le dette aree scoperte a favore dei mappali 596 965 (ex 473 b) 474 e 199 di proprietà del venditore....omissis....ed a favore del m.n. 964 (ex 200 b) di proprietà della venditrice.... omissis.... per l'accesso e recesso dalla stessa strada comunale Via P. Mascagni”.

Nella nota di trascrizione del 21.02.1991 ai nn. 5925/4547 atto notarile pubblico di rep. 63736 notaio dr. Blandaleone Roberto è riportato che “....omissis... il m.n. 474 di proprietà....omissis...lungo il suo lato Nord e per una fascia di terreno larga metri lineari tre virgola cinquanta (ml. 3,50) circa, resta gravato di servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo, a favore degli immobili tutti compravenduti, per l'accesso e recesso dalla detta strada comunale (Via Mascagni)”.

3.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutata per la quota di 1/3 della piena proprietà.

Titolo di provenienza

- Acquisto di legato per atto per causa di morte, atto notarile pubblico del 12.11.2018 di rep. 268376 notaio dr. Alessandro Degan trascritto a Treviso il 03.12.2018 ai nn. 43175/30269.
- Certificato di denunciata successione per atto di causa di morte, atto amministrativo del 30.08.2019 di rep. 241753/88888/19 trascritto a Treviso il 03.09.2019 ai nn. 34213/24309.
- Accettazione tacita di eredità per atto per causa di morte, atto notarile pubblico del 12.11.2018 di rep. 268376/10883 notaio dr. Alessandro Degan trascritto a Treviso il 24.04.2023 ai nn. 15096/10764.



3.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base del certificato ipotecario ventennale del 04.07.2022

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 13.12.2023 successive alla data del certificato ipotecario è presente un'ulteriore trascrizione che riguarda l'accettazione di eredità e che viene di seguito riportata:

1. Trascrizione in data 01.06.2022 ai nn. 21210/14955

Atto di pignoramento immobiliare del 25.05.2022 di rep. 3099 Tribunale di Treviso a favore di ██████████ con sede a Cividale del Friuli (UD) – C.F. ██████████ – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/3 della piena proprietà per il mappale 474 oltre ad altri mappali.

1. Iscrizione in data 11.11.2021 ai nn. 45508/7371

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep.6785 del 04.11.2021 per Tribunale di Treviso per complessivi € 16.000,00 capitale € 9.562,56 a favore di ██████████ con sede a Cividale del Friuli – C.F. ██████████ – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/3 della piena proprietà per il mappale 474 oltre ad altri mappali.

2. Iscrizione in data 18.01.2022 ai nn. 1237/167

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep.100/2022 del 13.01.2022 Tribunale di Treviso per complessivi € 161.000,00 capitale € 160.689,86 a favore di ██████████ con sede a Orsago(TV) – C.F. ██████████ – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/3 della piena proprietà per il mappale 474 oltre ad altri mappali.

3.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito da un terreno agricolo posto in adiacenza alle proprietà e alle abitazioni personali dei diversi comproprietari. Il terreno è situato in zona agricola, a circa 3 km dal centro comunale in cui si trovano i servizi principali ed in zona di vincolo paesaggistico.

Il m.n.474 è un terreno di forma pressoché trapezoidale, costituito da un unico corpo della superficie totale di ha 0.24.19, ha giacitura piana e attualmente costituisce il giardino familiare di uno dei comproprietari. Nella zona più a sud è presente un piccolo orto familiare; sono presenti inoltre alcune aiuole e piante arboree ed arbustive e l'appezzamento è inerbito. Il fondo è totalmente recintato con rete metallica lungo i confini est, sud ed ovest. A nord, ove è presente il m.n.964, di proprietà della madre dell'esecutata, il confine non presenta alcuna rete di divisione e la superficie si estende senza alcuna delimitazione come unico giardino, anche perché in questa porzione è presente una servitù di passaggio che permette di raggiungere il mappale 199 (lotto 4) a partire dalla strada via Mascagni e dall'abitazione facente parte del lotto 1.

Nella zona a nord-est, vicino all'abitazione presente sul m.n.200 (di proprietà di uno dei comproprietari del m.n.474), è stata realizzata una casetta in legno della superficie coperta di mq 45 con tetto a due falde in legno dell'altezza media pari a mt 2,70.

L'accesso al fondo avviene da Via Mascagni e quindi attraverso aree scoperte di altra proprietà.



3.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

3.8.1. Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 – fascia di rispetto dai corsi d'acqua) ed in zona E – agricola- sottozona E3p0 –pianura: zone quasi prive di aziende vitali sul piano socio-economico e prive di elementi caratterizzanti il paesaggio rurale. Sono ubicate a ridosso del centro città e normate dagli artt. 72 e 73 delle N.T.A.

3.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vittorio Veneto ha evidenziato che non è presente alcun progetto originario riguardante il fabbricato realizzato sul sedime del m.n. 474. Il dirigente tecnico comunale, presa visione delle tavole comparative prodotte in seguito al sopralluogo, ha definito illegittimo il manufatto in legno realizzato sul sedime del mappale in quanto realizzato in zona di vincolo paesaggistico; pertanto è necessario effettuare la demolizione e il relativo smaltimento.

Si stima un costo per la demolizione e smaltimento pari a € 1.300,00.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.

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

3.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

I fondi vengono utilizzati dagli altri comproprietari.

3.10 DIVISIBILITA'

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

3.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza del fondo, tenuto conto di quanto sopraesposto, deriva dalla complessiva superficie agricola pari a ha 0.24.19, a cui si dovranno detrarre i costi di rimozione e conseguente smaltimento del manufatto presente sul sedime del m.n. 474.

Considerazioni estimative

La valutazione di un fondo agricolo viene normalmente effettuata utilizzando come criterio di stima quello riferito al valore di mercato di beni simili, derivato da indagini presso agenzie immobiliari e da ricerche su database telematici ed applicando, quindi, i valori unitari correnti di mercato, considerando comunque alcuni aspetti correttivi, in particolare comodi e/o scomodi, che possono in qualche modo alzare od abbassare tale valore.

Inoltre, se si tratta di terreni non edificabili, un parametro di riferimento a cui attingere per la determinazione del valore unitario è dato dai valori esposti nella Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno in corso, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione. Tale valore, infatti, può dare utili informazioni circa il valore minimo unitario sotto il quale non è opportuno spingersi. Nella zona di Vittorio Veneto tale tabella per l'anno in corso riporta i seguenti valori:



prato € 65.000,00/ha e seminativo arborato € 80.000,00/ha.

Tra gli aspetti correttivi invece si considerano l'ubicazione del fondo, la consistenza e la configurazione dello stesso, la destinazione colturale, la destinazione urbanistica dell'area, il titolo di possesso, la presenza o meno di vincoli, le modalità di accesso, la presenza di eventuali comodi e/o scomodi, nonché il motivo della stima.

Nel caso specifico, per la valutazione del bene, si dovranno considerare come aspetti correttivi sfavorevoli le piccole dimensioni del fondo ed il fatto che lo stesso risulti accessibile esclusivamente attraverso terreni di proprietà altrui; inoltre si considerano anche le esigue dimensioni dell'appezzamento e la comproprietà fra tre eredi, incluso il soggetto esecutato che rende sicuramente meno appetibile l'acquisto di tale superficie e l'inserimento della zona all'interno del vincolo paesaggistico che, di fatto, non rende possibile alcun tipo di edificazione; tutto ciò incide in modo negativo sul valore di mercato che, per questo motivo viene molto deprezzato.

Pertanto da tali valori e dai valori reperiti con le indagini effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona è emerso che per terreni destinati a prato e a seminativo arborato, i valori medi della zona oscillano tra un valore minimo di 60.000,00 €/Ha ed un valore massimo di 120.000,00 €/Ha per terreni con ottima esposizione, di facile accesso, facilmente coltivabili e soprattutto facilmente trasformabili in vigneto.

Considerate le caratteristiche del fondo ed i fattori correttivi sopracitati, tra i quali la comproprietà e l'accesso poco agevole, si assume un valore unitario prudenziale pari a 50.000,00 €/Ha.

Pertanto il più probabile valore di mercato dei fondi è:

valore arrotondato di mercato del lotto € 50.000,00 x 0.24.19 ha = € 12.095,00

A tale valore vanno sottratti i costi come sopra riportati per demolizione e smaltimento del manufatto in legno, valutati in complessivi € 1.300,00.

Si considera pertanto un valore di mercato finale di **€ 10.795,00**.

Il bene viene pignorato per la quota di 1/3 della piena proprietà pertanto si avrà:

Valore arrotondato della quota pari a 1/3 = € 3.600,00

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 medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **Valore arrotondato della quota di 1/3= € 2.900,00**.

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.

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 4

4.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: Vittorio Veneto

INDIRIZZO: via P. Mascagni

ACCESSIBILITA': accesso da via Mascagni attraverso una strada inghiaata e quindi attraverso servitù di passaggio su mappali di altra proprietà.

4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITTORIO VENETO – H238

Catasto Terreni - FOGLIO 70:

m.n. 199 – sem. arb. – Cl. 3 – Ha 0.14.14 – R.D. € 5,84 – R.A. € 4,38

4.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il m.n. 199 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con p.lle 196,964,204,203 del fg. 70 e torrente Cervada.

4.4. SERVITU'

Nella nota di trascrizione del 21.02.1991 ai nn. 5925/4547 - atto notarile pubblico di rep. 63736 notaio dr. Blandaleone Roberto è riportato che “..omissis.....l' area scoperta contraddistinta al 473 sub 5 omissis.... e l' area scoperta contraddistinta al 473 sub 4 restano reciprocamente gravate di servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo, per l'accesso e recesso delle rispettive proprietà dalla strada comunale detta via P. Mascagni.

Di analoga servitù restano gravate le dette aree scoperte a favore dei mappali 596 965 (ex 473 b) 474 e 199 di proprietà del venditore....omissis....ed a favore del m.n. 964 (ex 200 b) di proprietà della venditrice.... omissis.... per l'accesso e recesso dalla stessa strada comunale Via P. Mascagni”.

Nella nota di trascrizione del 21.02.1991 ai nn. 5925/4547 atto notarile pubblico di rep. 63736 notaio dr. Blandaleone Roberto è riportato che “....omissis... il m.n. 474 di proprietà....omissis...lungo il suo lato Nord e per una fascia di terreno larga metri lineari tre virgola cinquanta (ml. 3,50) circa, resta gravato di servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo, a favore degli immobili tutti compravenduti, per l'accesso e recesso dalla detta strada comunale (Via Mascagni)”.

4.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Soggetto esecutato per la quota di 1/3 della piena proprietà.

Titolo di provenienza

- Acquisto di legato per atto per causa di morte, atto notarile pubblico del 12.11.2018 di rep. 268376 notaio dr. Alessandro Degan trascritto a Treviso il 03.12.2018 ai nn. 43175/30269.
- Certificato di denunciata successione per atto di causa di morte, atto amministrativo del 30.08.2019 di rep. 241753/88888/19 trascritto a Treviso il 03.09.2019 ai nn. 34213/24309.



- Accettazione tacita di eredità per atto per causa di morte, atto notarile pubblico del 12.11.2018 di rep. 268376/10883 notaio dr. Alessandro Degan trascritto a Treviso il 24.04.2023 ai nn. 15096/10764.

4.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base del certificato ipotecario ventennale del 04.07.2022

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 13.12.2023 successive alla data del certificato ipotecario è presente un'ulteriore trascrizione che riguarda l'accettazione di eredità e che viene di seguito riportata:

1. Trascrizione in data 01.06.2022 ai nn. 21210/14955

Atto di pignoramento immobiliare del 25.05.2022 di rep. 3099 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede a Cividale del Friuli (UD) – C.F. [REDACTED] – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/3 della piena proprietà per il mappale 199 per la quota di 1/3 della piena proprietà oltre ad altri mappali.

1. Iscrizione in data 11.11.2021 ai nn. 45508/7371

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep.6785 del 04.11.2021 per Tribunale di Treviso per complessivi € 16.000,00 capitale € 9.562,56 a favore di [REDACTED] con sede a Cividale del Friuli – C.F. [REDACTED] – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/3 della piena proprietà per i mappali 199 oltre ad altri mappali.

2. Iscrizione in data 18.01.2022 ai nn. 1237/167

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep.100/2022 del 13.01.2022 Tribunale di Treviso per complessivi € 161.000,00 capitale € 160.689,86 a favore di [REDACTED] con sede a Orsago(TV) – C.F. [REDACTED] – e contro il soggetto esecutato per la quota di 1/3 della piena proprietà per il mappale 199 oltre ad altri mappali.

4.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito da un terreno agricolo posto in adiacenza alle proprietà e alle abitazioni personali dei diversi comproprietari. Il terreno è situato in zona agricola, a circa 3 km dal centro comunale in cui si trovano i servizi principali ed in zona di vincolo paesaggistico.

Il m.n. 199 è costituito da un terreno agricolo inerbito situato in zona agricola, ove sono state messe a dimora alcune piante di noce.

Il terreno di forma pressoché trapezoidale, costituito da un unico corpo della superficie totale di ha 0.14.14, ha giacitura piana e attualmente costituisce porzione di giardino familiare dei comproprietari, nel quale il padre aveva messo a dimora circa 20 anni fa alcune piante di noce di scarso valore merceologico, in quanto, nel tempo, non sono state messe in atto le opportune cure colturali. Lungo il confine ovest è presente il torrente Cervada. Il fondo è totalmente recintato con rete metallica lungo i confini nord e sud. Ad est, ove è presente il m.n. 964, di proprietà della madre del soggetto esecutato, il confine non presenta alcuna rete di divisione e la superficie si estende senza alcuna delimitazione.

L'accesso al fondo avviene da Via Mascagni e quindi attraverso aree scoperte di altra proprietà e una servitù di passaggio che si estende sul mappale 474 (lotto 3).



4.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

4.8.1. Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in zona di vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 – fascia di rispetto dai corsi d'acqua) ed in zona E – agricola- sottozona E3p0 –pianura: zone quasi prive di aziende vitali sul piano socio-economico e prive di elementi caratterizzanti il paesaggio rurale. Sono ubicate a ridosso del centro città e normate dagli artt. 72 e 73 delle N.T.A.

4.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il fondo viene utilizzato dagli altri comproprietari.

4.10 DIVISIBILITA'

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

4.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza dell'immobile, tenuto conto di quanto sopraesposto, deriva dalla complessiva superficie agricola del terreno, pari a ha 0.14.44.

Considerazioni estimative

La valutazione di un fondo agricolo viene normalmente effettuata utilizzando come criterio di stima quello riferito al valore di mercato di beni simili, derivato da indagini presso agenzie immobiliari e da ricerche su database telematici ed applicando, quindi, i valori unitari correnti di mercato, considerando comunque alcuni aspetti correttivi, in particolare comodi e/o scomodi, che possono in qualche modo alzare od abbassare tale valore.

Inoltre, se si tratta di terreni non edificabili, un parametro di riferimento a cui attingere per la determinazione del valore unitario è dato dai valori esposti nella Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno in corso, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione. Tale valore, infatti, può dare utili informazioni circa il valore minimo unitario sotto il quale non è opportuno spingersi. Nella zona di Vittorio Veneto tale tabella per l'anno in corso riporta i seguenti valori: prato € 65.000,00/ha e seminativo arborato € 80.000,00/ha.

Tra gli aspetti correttivi invece si considerano l'ubicazione del fondo, la consistenza e la configurazione dello stesso, la destinazione colturale, la destinazione urbanistica dell'area, il titolo di possesso, la presenza o meno di vincoli, le modalità di accesso, la presenza di eventuali comodi e/o scomodi, nonché il motivo della stima.

Nel caso specifico, per la valutazione del bene, si dovranno considerare come aspetti correttivi sfavorevoli le piccole dimensioni del fondo ed il fatto che lo stesso risulti accessibile esclusivamente attraverso terreni di proprietà altrui; inoltre si considerano anche le esigue dimensioni degli appezzamenti e la comproprietà fra tre eredi, incluso il soggetto esecutato che rende sicuramente meno appetibile l'acquisto di tale superficie e l'inserimento della zona all'interno del vincolo paesaggistico che, di fatto, non rende possibile alcun tipo di edificazione; tutto ciò incide in modo negativo sul valore di mercato che, per questo motivo viene molto deprezzato.

Pertanto da tali valori e dai valori reperiti con le indagini effettuate presso operatori



economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona è emerso che per terreni destinati a prato e a seminativo arborato, i valori medi della zona oscillano tra un valore minimo di 60.000,00 €/Ha ed un valore massimo di 120.000,00 €/Ha per terreni con ottima esposizione, di facile accesso, facilmente coltivabili e soprattutto facilmente trasformabili in vigneto.

Considerate le caratteristiche del fondo ed i fattori correttivi sopracitati, tra i quali la comproprietà e l'accesso poco agevole, si assume un valore unitario prudenziale pari a 50.000,00 €/Ha.

Pertanto il più probabile valore di mercato dei fondi è:

valore arrotondato di mercato del lotto € 50.000,00 x 0.14.44 ha = € 7.220,00

Il bene viene pignorato per la quota di 1/3 della piena proprietà pertanto si avrà:

Valore arrotondato della quota pari a 1/3 = € 2.400,00

4.12. 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 medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **Valore arrotondato della quota di 1/3= € 1.900,00.**

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, 04 Gennaio 2024

l'esperto stimatore
dr. Luisa dall'Ongaro

