

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 465/2022

PERIZIA LOTTO UNICO

Contro: Esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale di Treviso di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto civ.8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Oderzo (Tv).

Successivamente ha effettuato le visure di aggiornamento presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito dall'archivio notarile di Treviso copia dell'atto di provenienza dei beni.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo, ultimo in data 10.04.2024, per le verifiche dello strumento urbanistico vigente, dei vincoli sui beni, e per acquisire il certificato di destinazione urbanistica dei terreni nonché per assumere utili informazioni.

Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo, all'uopo,



ampia documentazione fotografica.

Sulla base degli accertamenti svolti si espone la seguente relazione estimativa.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L'individuazione dei beni pignorati in proprietà dell'esecutato, seppure sintetica, risulta corretta.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione ipotecaria portante il numero di certificato TV 13766 del 2023.

Esaminata la certificazione si riscontra la completezza della documentazione riguardante gli estratti del catasto (visura storica) e la presenza della certificazione antecedente il ventennio dal pignoramento.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE CATASTALE ed intestazione delle proprietà

Ditta intestata

Esecutato n.1 in piena proprietà

Agenzia delle Entrate di Treviso - UFFICIO DEL TERRITORIO

Comune di Oderzo (codice F999A)

Catasto Terreni



foglio 3

mappale 1735 seminativo arbor cl.2 Ha: 0.45.25 RD€ 40,69 RA€ 22,20

mappale 1736 seminativo arbor cl.2 Ha: 0.02.20 RD€ 1,98 RA€ 1,08

mappale 1737 seminativo arbor cl.2 Ha: 0.00.15 RD€ 0,13 RA€ 0,07

mappale 1341 relit strad. Ha: 0.01.23 RD€ ---- RA€ ----

mappale 1413 relit strad. Ha: 0.01.16 RD€ ---- RA€ ----

PROVENIENZA

Gli immobili, secondo quanto riportato nella certificazione notarile e ventennale catastale, sono pervenuti all'esecutato:

- per atto di compravendita del 10 dicembre 1990 rep. 55107 del notaio dott. Pasquale Santomauro di Treviso.
- per atto di compravendita del 02.04.2008 rep. 4774 del 02 aprile 2008 rogante notaio: pubblico ufficiale Comune di Oderzo.

CONFINI

I terreni, formanti unico lotto, confinano da nord in senso orario con mappali n. 1845, n. 1286, n. 1740, strada, mapp. n.642, n. 1912, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreni attualmente non coltivati né edificati ubicati in Comune di Oderzo (Tv), con accesso da Via Comunale di Camino.

Parte del fondo (mappale n. 1735) è delimitato da una recinzione.

I mappali n.1341 e n. 1413 non sono individuabili, come esatto sedime, in loco se non dopo aver effettuato una ricostruzione dei confini mediante il frazionamento.



I mappali n.1736 e n.1737 corrispondono a sedime stradale.

La superficie catastale del fondo censito con il mappale n. 1735 corrisponde a mq.4.525.

La superficie catastale dei mappali n. 1341 e n.1413 corrisponde a complessivi mq. 239.

La superficie catastale dei mappali n. 1736 e n.1737 corrisponde a complessivi mq. 235.

All'atto della ricognizione del fondo si è visivamente accertata la presenza di alcuni materiali di scarto/rifiuti depositati sul terreno.

Alcune foto che si allegano rammostrano i materiali / rifiuti riscontrati e da smaltire alla discarica.

Non si è in grado di stabilire se tra di essi ve ne siano anche di inquinanti e/o pericolosi.

Nel fondo confinante di cui al mappale n.642, di proprietà di terzi, esistono dei fabbricati che potrebbero anche insistere, in parte, sul fondo in oggetto di cui al mappale 1735.

Per accertare o meno tale aspetto necessiterebbe svolgere un rilievo topografico della proprietà, con ricostruzione della linea di confine dividente il fondo in oggetto da quello confinante e quindi, una volta accertata la linea di confine, verificare se esiste o meno uno sconfinamento dei fabbricati del vicino sul fondo oggetto della presente perizia.

In proposito infatti si rileva che tra i due mappali (642 confinante e 1735 in oggetto) non vi sono recinzioni che delimitano le due proprietà.

In essere sul terreno si è quindi ed inoltre rinvenuto un manufatto- baracca in lamiera da cantiere da rimuovere.



Sulla fronte strada, si desume all'interno del mappale 1413 e/o mappali 1413-1735 (per avere certezza del sedime esatto necessiterebbe svolgere, anche in tale caso, la riconfinazione del fondo con strumentazione e rilievi topografici), si è appurata la presenza di un manufatto per alloggiamento contatori. Tali contatori si desumono a servizio della proprietà confinante.

Non si è in grado di verificare tale circostanza se non dopo aver aperto tali alloggiamenti e quindi verificare le utenze di servizio.

Va quindi precisato che non si è proceduto ad alcun rilievo topografico e/o riconfinazione dei fondi in quanto non espressamente richiesto nel quesito.

Le foto che si allegano rammostrano lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo svolto.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI e VINCOLI

Si è richiesto alla P.A. di Oderzo (Tv) il certificato di destinazione urbanistica.

In data 05 febbraio 2024 è stato trasmesso allo scrivente dal Comune di Oderzo il certificato di destinazione urbanistica CDU n.13/2024 del 22.01.2024 che, secondo lo strumento urbanistico vigente, così individua e certifica i terreni:

* i terreni sono così classificati

- Fg 3 – mappale 1341: per l'intero in ZTO B3 – zone residenziali e miste di completamento a bassa intensità
- Fg 3 – mappale 1413: per l'intero in ZTO D1 – zona per attività economiche esistenti di completamento
- Fg 3 – mappale 1735: per l'intero in ZTO D1 – zona per attività economiche esistenti di completamento
- Fg 3 – mappale 1736 e 1737: per l'intero in viabilità esistente



terreni con i seguenti vincoli:

Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 – corsi d’acqua; fasce di rispetto corsi d’acqua, perimetrazioni centro urbano, area di riduzione della zona “c” fascia di rispetto cimiteriale, con vincolo/obbligo di PUA – Piano Urbanistico Attuativo.

Inoltre altresì ricadenti in aree zona sismica e zone di pericolosità idraulica media.

Per ogni ulteriore indice, vincolo, limitazione, indicazione ecc. si rimanda alla lettura del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Oderzo che si allega.

In data 10.04.2024 si è quindi svolto accesso agli uffici comunali di Oderzo, conferendo con il tecnico Comunale per assumere ulteriori delucidazioni e chiarimenti al riguardo dei terreni di cui si discute.

Dal confronto con il tecnico comunale e secondo le indicazioni verbali da questi fornite è quindi emerso:

- i terreni insistono in area D.1 che, secondo la recente variante al Piano degli Interventi n.9/24, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 26.02.2004 subiscono una leggera modifica per quanto riguarda le destinazioni ammesse (rif. art. 40 bis per zone D1as- zona per attività artigianali di servizio);
- la potenzialità edificatoria corrisponde alla percentuale del 40% della superficie dell’area;

I mappali n.1736 e 1737 sono destinati a viabilità e da cedersi gratuitamente al Comune di Oderzo secondo quanto stabilito nella convenzione sottoscritta dai lottizzanti con il Comune di Oderzo;

- per edificare, salvo attestare l’interesse pubblico a pubblica utilità per presenza di vincolo cimiteriale e concordare con l’Amministrazione comunale gli interventi da eseguirsi (potrebbe intendersi anche il parcheggio non ancora realizzato a lato del



cimitero) necessiterà intervenire con ottenimento di un permesso di Costruire convenzionato partecipando nella realizzazione delle opere di urbanizzazione nel comparto (in parte già realizzate, in parte ancora da realizzare).

In data 15 aprile 2024 è pervenuta allo scrivente comunicazione a mezzo pec dal Comune di Oderzo che, in relazione al terreno in oggetto ed al CDU rilasciato in data 22.01.2024, fornisce i dati di adozione della variante n.ro 9 al Piano degli interventi n.3.

Per ogni ulteriore precisazione al riguardo ci si dovrà interfacciare con l'ufficio tecnico del Comune di Oderzo.

Alla presente perizia si allega la documentazione trasmessa dal Comune di Oderzo allo scrivente, successivamente all'incontro effettuato in Comune in data 10.04.2024 e quindi il CDU rilasciato dall'Amministrazione Comunale in data 22.01.2024.

SERVITU'

L'atto di notarile di provenienza rep. 55107 notaio dott. Santomauro così riporta e specifica al riguardo delle servitù:

“quanto venduto viene trasferito nello stato e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo, con pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, diritti inerenti, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite”.

VINCOLI – CONVENZIONI

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo ambientale ed altresì con fasce di rispetto cimiteriale.

Esiste convenzione rep. 4537 del 23 ottobre 2002, trascritta in data 15.11.2002 ai n.ri 52286 reg. gen. – n. 37813 reg. particolare, a favore del Comune di Oderzo.



In tale convenzione sono indicati gli obblighi dei lottizzanti.

In caso di trasferimento della proprietà gli acquirenti dovranno essere edotti del contenuto ed obblighi contenuti nella convenzione suddetta.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI /

Trattasi di terreni.

Per il lotto in oggetto è stata presentata istanza per realizzazione di recinzione DIA portante il prot. n. 34968 del 1 dicembre 2004.

Dall'esame del grafico allegato alla DIA con visione in loco del manufatto progettato (recinzione) si è accertata la parziale difformità dell'opera eseguita rispetto a quanto rappresentato in progetto (recinzione in parte con muretto e rete anziché in sola rete metallica).

Sentiti gli uffici comunali l'opera risulterebbe sanabile, salvo ottenere il benestare dai vari organi competenti all'atto della presentazione dell'istanza.

In ogni caso, trattandosi di area edificabile, al completamento della futura costruzione, allorquando eseguita, si ha ragione di ritenere che la recinzione del fondo sia da rifarsi ex novo.

Si stimano costi per l'attuale regolarizzazione del manufatto in complessivi € 5.000,00 circa.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI –

Non vi sono schede catastali del catasto fabbricati trattandosi di beni censiti solamente al catasto terreni.



DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

L'immobile ha destinazione di terreno edificabile come riportato dal CDU allegato.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

Presentata apposita istanza all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, si è avuta risposta con lettera pervenuta in data 21 maggio 2024 con la quale l'Agenzia non ha segnalato la presenza di contratti di locazione registrati.

L'immobile pertanto è da ritenersi libero.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche, consistenza in termine di superficie (catastale), considerata la zona in cui sono inseriti, la potenzialità edificatoria del lotto.

Si è quindi considerata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Oderzo ed i vincoli in essere.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

terreno:

mq. 4.525 x € 40,00	€	181.000,00
mq. 239 x € 10,00	€	2.390,00



- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10.05.2012 - trascritta in data 24.08.2012 ai n.ri 26684 gen. e 3847 reg. part., a favore di Banca di Monastier e Del Sile Credito Cooperativo con sede in Monastier (Tv) CF: 03588770267

(presente annotazione presentata il 03.03.2021 reg. particolare 1468 e reg. generale 8004 per restrizione di beni).

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21.02.2012 - trascritta in data 28.02.2013 ai n.ri 7000 gen. e 811 reg. part., a favore di SILONPAK S.A.S. DI CINZIA LONGO & C. con sede in Oderzo (Tv) CF: 00729500264

(presente annotazione presentata il 03.03.2021 reg. particolare 1470 e reg. generale 8006 per restrizione di beni).

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza di Condanna – Corte d’Appello di Venezia del 04.05.2022 - trascritta in data 18.05.2022 ai n.ri 18977 gen. e 3123 reg. part., a favore di VEROI LUIGI – n. Oderzo (Tv) il 27.08.1953 - CF: VRELWL53M27F999H

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- verbale di pignoramento immobili del 08.04.2006, trascritto in data 28.04.2006 ai n.ri 20568 reg. gen. e 11991 reg. part., a favore di DERVE SRL con sede in Zoppola (Pn) - CF: 01066940931

- verbale di pignoramento immobili del 26.03.2007, trascritto in data 13.04.2007 ai n.ri 17816 reg. gen. e 10401 reg. part., a favore di Centroleasing spa con sede in Firenze (Fi) - CF 00438000481.

(presente annotazione presentata il 03.03.2021 reg. particolare 1466 e reg. generale



8002 per restrizione di beni).

- verbale di pignoramento immobili del 21.11.2022, trascritto in data 28.12.2022 ai n.ri 52030 reg. gen. e 36117 reg. part., a favore di di VEROI LUIGI – n. Oderzo (Tv) il 27.08.1953 - CF: VRELWL53M27F999H

ALTRE TRASCRIZIONI

- Trascrizione contro – domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica, atto trascritto in data 30.05.2008 ai n.ri 21237/13432, a favore di MOTTA INVESTIMENTI S.R.L. con sede in Brugnera (Pn) – CF 00425880267

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato mediante posta certificata ed all' esecutato a mezzo di raccomandata RR copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 17 giugno 2024

ALLEGATI:

Allegato n. 1 – Foglio esecutato

Allegato n. 2 - Estratto mappa;

Allegato n. 3 - Visure catastali;

Allegato n. 4 - Documentazione fotografica;

Allegato n. 5 - Atti di provenienza;

Allegato n. 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato n. 7 – doc. P.A. recinzione

Allegato n. 8 – doc. P.A. area edificabile



Allegato n. 9 – Convenzione urbanistica

Allegato n. 10 – Aggiornamenti – visure Registri Immobiliari

Allegato n. 11 – Lettera agenzia Entrate / occupazioni

Allegato n. 12 – Scheda istanza di vendita

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)
FIRMATO DIGITALMENTE

