

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

