

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 457/2022

Relazione del Perito Estimatore.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; prestava giuramento telematico in data 18/10/2023. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 03/04/2024.

In data 14/02/2024 si svolgeva il sopralluogo giudiziale alla presenza del custode, delle Esecutate "1" e "2" e dell'operatore tecnico per l'apertura del lucchetto del cancello carrabile di accesso al MN 1816, si accedeva quindi senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico del Lotto 1.

Successivamente ci si recava presso i beni del Lotto 2 disposti in una zona boschiva, con accesso dalla via pubblica con strada poderale, non recintati, limitando il sopralluogo a vista. Le Esecutate hanno dato indicazioni sul posto dei limiti dei mappali che vengono da loro mantenuti nel taglio della vegetazione. Per il dimensionamento dei terreni vista la difficoltà di rilievo metrico se non attuato con specifica strumentazione topografica, si è fatto riferimento alla superficie catastale.

In data 04/03/2024 inviavo a mezzo p.e.c. al procuratore del Creditore, ai procuratori dei Creditori intervenuti e con raccomandata A/R alle Esecutate, copia dell'elaborato peritale completo degli allegati al fine di farmi pervenire eventuali osservazioni.

In data 19/03/2024 pervenivano brevi note di osservazione a mezzo p.e.c. da parte del procuratore del Creditore Intervento Soggetto "14" che viene qui riscontrata nel capitolo "STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 1" e "STIMA DEL



VALORE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 2”.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la disposizione sul territorio dei mappali oggetto di esecuzione che sono contigui tra loro in Fg. 4 MN 1817 – MN 1853 e Fg. 4 MN 557 - MN 558, per la loro caratteristica tipologica e morfologica, per la loro consistenza e per una loro appetibilità alla vendita, ho ritenuto opportuno esporre il compendio raggruppando i beni in due lotti.

Lotto 1 – piena proprietà

Costituito da n. 2 beni: Fg 4 MN 1817, due costruzioni rurali a un piano fuori terra con destinazione d'uso a pollaio e a legnaia con area di pertinenza e MN 1853 terreno in continuità con il MN 1817

Lotto 2 – piena proprietà

Costituito da n. 2 beni: terreni contigui attualmente a bosco rado, Fg 4 MN 557 e MN 558, disposti territorialmente in area storico paesaggistico ed ambientale, di particolare pregio.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Lotto 1: 31020 SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV) – via Castelik n. 9

Il MN 1817 che forma un unico lotto con il MN 1853, risultano interclusi dalla via pubblica, a Nord dal MN 1816 e a Sud da un piccolo corso d'acqua; il MN 1816 è recintato su via Castelik ed è accessibile con cancello carrabile scorrevole.

Lotto 2: 31020 SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)

Si accede pedonalmente e con mezzi di tipo fuoristrada ai MN 557 e MN 558 con una strada poderale identificata al Catasto Terreni come Str. Vlc. Delle Lorezze collegata dalla strada comunale via G. Marconi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Lotto 1

COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (codice I635) SEZIONE C - Foglio 4

Catasto fabbricati

MN 1817 - sub. 1 - via Castello n. 9 - B.C.N.C. area scoperta di mq 368 comune ai sub. 2 e sub. 3;

MN 1817 - sub. 2 - via Castello n. 9 - piano T - Cat. C/2 - Cl. 1 - consistenza mq 44 - superficie catastale mq 51 - RC € 68,17;

MN 1817 - sub. 3 - via Castello n. 9 - piano T - Cat. C/2 - Cl. 1 - consistenza mq 129 - superficie catastale mq 136 - RC € 199,87

Catasto terreni

MN 1817 – Fg 4 – ente urbano – ha 00 05 65

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico i subalterni sono indicati invertiti rispetto alle planimetrie catastali, risultando invece corretti nell'elenco dei subalterni.

Catasto terreni

MN 1853 - bosco misto - classe U - Ha 00.03.05 - RD € 0,55 - RA € 0,09

Lotto 2

COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (codice I635) SEZIONE C - Foglio 4

Catasto terreni

MN 557 - seminativo arborato - classe 4 - Ha 00.31.75 - RD € 9,84 - RA € 9,02

MN 558 - prato – classe 4 - Ha 00.14.51 - RD € 4,50 - RA € 3,75.

I MN 557 e 558 risultano intestati alle Esecutate "1" e "2" ciascuna per la quota di 1/2 di nuda proprietà e al Soggetto "3" per la quota di 1/1 di usufrutto. Il Soggetto "3" è deceduto a Sernaglia della Battaglia in data 09/01/2020 pertanto il diritto di usufrutto è decaduto ricongiungendosi con la nuda proprietà.

CONFINI DEL COMPENDIO E DEI BENI



Per tutti, in senso orario a partire da Nord.

Lotto 1

MN 1817 - sub. 1, B.C.N.C. area scoperta: MN 1816, MN 1012, MN 1014, MN 1758, MN 1853, MN 1855;

MN 1817 – sub. 2 (indicato in elaborato planimetrico come sub. 3): MN 1817 sub. 1, MN 1012, MN 1817 sub. 1;

MN 1817 – sub. 3 (indicato in elaborato planimetrico come sub. 2): MN 1817 sub. 1, MN 1012, MN 1014, MN 1817 sub. 1;

MN 1853: MN 1817, MN 1758, corso d'acqua, MN 1854.

Lotto 2

MN 557: MN 558, MN 1362, MN 896, MN 555, MN 895;

MN 558: MN 824, corso d'acqua, MN 560, MN 1362, MN 557, MN 895, MN 826.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA DEL COMPENDIO

Ai soggetti Esecutata "1" e Esecutata "2" i beni sono pervenuti come da Relazione notarile del 13/02/2023 che di seguito si riassume:

Esecutata "1" quota di ½

Esecutata "2" quota di ½

- Atto di donazione modale Notaio Alberto Sartorio di Conegliano (TV) in data 03/04/2006 Rep.n. 38212, trascritto a Treviso in data 14/04/2006 ai n.ri 18279/10599.

I donanti hanno riservato ciascuno sulla propria quota di ½ a sé e dopo di sé all'altro, il totale usufrutto vitalizio, così come indicato nella nota trascritta il 14/04/2006 ai n.ri 18280/10600. Successivamente ricongiungimento di usufrutto del 02/02/2016 in favore del Soggetto "3" in seguito alla morte di Soggetto "4", voltura n. 544.1/2016; successivamente ricongiungimento di usufrutto in morte del Soggetto "3" deceduto il



09/01/2020.

I mappali oggetto di esecuzione e indicati in atto derivano: per il MN 1817 dal Catasto terreni Fg. 4 MN 507 e dal Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 4 MN 507; per il MN 1853 dal Catasto Terreni Fg. 4 MN 508.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO

Trascrizioni

Trascrizione in data 09/03/2009 n.ri 8062/5022

Atto di rinuncia, Notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso del 04/03/2009 rep.n. 65582/28713 a favore di Esecutate "1" e "2" contro Soggetti "3" e "4" sui beni siti in Comune di Sernaglia della Battaglia, Catasto Terreni Fg. 4 MN 506-508-559-924-1817 e Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 4 MN 1817.

Nel quadro D si precisa che i Soggetti "3" e "4" rinunciano al diritto di usufrutto costituito con atto Notaio Alberto Sartorio del 04/04/2006 rep.n. 38212, con reciproco diritto di accrescimento della proprietà a favore delle Esecutate "1" e "2".

Trascrizione in data 02/07/2010 n.ri 14707/23925

Atto unilaterale d'obbligo edilizio Notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso del 29/06/2010 rep.n. 67907/30569 a favore di Soggetto "5" contro Soggetto "6", Esecutate "1" e "2" e Soggetti "3" e "4" (ora deceduti) sui beni Catasto Terreni Fg. 4 MN 1854 – 1855 – 1853 – 1817 e Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 4 MN 1817 sub. 1-2-3 e altri non oggetto id esecuzione.

Nel quadro D si precisa che:

a seguito di variante al PRG adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 20/04/2009 con approvazione n. 73 del 28/12/2009 i beni di cui sopra ricadono ora nella zona di tipo "F2S – per attrezzature di interesse comune", trasformazione finalizzata alla costruzione di una struttura di accoglienza per anziani (pratica n.



PC/2010/005); con la delibera n. 73/2009 è stato approvato l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto con il quale il Soggetto "6", le Esecutate "1" e "2" e i Soggetti "3" e "4" (ora deceduti con riunione del diritto di usufrutto alle Esecutate "1" e "2") si impegnavano a corrispondere al Comune di Sernaglia della Battaglia:

Soggetto "6" la somma di € 350.000,00; € 175.000,00 al rilascio del Permesso di Costruire quale condizione per il rilascio dello stesso, € 175.000,00 alla divenuta inoppugnabilità del Permesso di Costruire e comunque entro e non oltre un anno dal rilascio del provvedimento;

Esecutate "1" e "2" e Soggetti "3" e "4" si obbligavano a dismettere le attività presenti nei fabbricati produttivo-artigianali ricadenti nell'ambito nel termine di dodici anni dal rilascio del permesso di costruire; le parti si impegnano a demolire i fabbricati e sistemare le relative aree rese libere con la stesura di materiale idoneo allo scopo. A garanzia dell'esatto pagamento della seconda rata dell'importo il Soggetto "6" rilascerà fidejussione a favore del Soggetto "5" di pari importo che resterà operativa anche dopo il pagamento della seconda rata a garanzia della regolare e completa costruzione della struttura oggetto di convenzione. Ultimati i lavori in conformità al progetto la fidejussione verrà svincolata. Nel corso del rapporto e fino al completo adempimento delle obbligazioni il Soggetto "6" di impegna a rinnovare o rilasciare nuova fidejussioni a favore del Soggetto "5" per € 175.000,00 con durata idonea a garantire l'esatto e totale adempimento delle obbligazioni. A garanzia del rispetto delle demolizioni e sistemazioni delle aree il Soggetto "6" rilascerà a favore del Soggetto "5" altra fidejussione di € 87.435,00 e che si impegnerà a rinnovare o rilasciare nuova fidejussione a garanzia dell'esatto e totale adempimento delle obbligazioni.

Qualora detta variante parziale o il rilasciando permesso di Costruire venissero (in



tutto o in parte comunque tale da impedire l'integrale attuazione dell'intervento assentito) annullati in autotutela o per via giudiziale con decisione divenuta inoppugnabile - intangibile, tale evento determinerà la decadenza – inefficacia di tutti gli impegni assunti con l'atto unilaterale d'obbligo con conseguente svincolo delle fidejussioni e restituzione delle somme e rinuncia all'intervento di Soggetto "6".

Qualora gli atti deliberativi della variante parziale e/o il rilasciando Permesso di Costruire venissero impugnati in sede giudiziale, nelle more delle pronunce nei relativi gradi di giudizio, l'adempimento degli impegni assunti con l'atto unilaterale d'obbligo verranno sospesi fino alla pronuncia giudiziale divenuta inoppugnabile-intangibile. Il Soggetto "6" , le Esecutate "1" e "2" nonché i Soggetti "3" e "4" (ora deceduti) non possono trasferire a terzi, senza il preventivo assenso formale del Soggetto "5", gli impegni assunti con l'atto unilaterale d'obbligo dichiarandosi quali unici responsabili per il loro adempimento. Si impegnano in modo esplicito e formale ad adempiere a tutti gli obblighi e impegni previsti nella convenzione per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Trascrizione in data 11/01/2023 n.ri 827/645

Verbale di pignoramento immobili del 21/11/2022 rep. 7508 Tribunale di Treviso (TV), a favore di Soggetto "7" contro Esecutate "1" e "2". Pignorata la piena proprietà di Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Catasto Terreni Fg. 4, MN 557-558-1853, Catasto Fabbricati sez. A - fg. 4 - MN 1817 - sub. 1-2-3.

Iscrizioni

Iscrizione in data 06/06/2013 n.ri 17802/2336

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 20/05/2013 rep.n. 617/2013 Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "8" contro Esecutate "1" e "2" per l'importo capitale pari a € 650.000,00 per la somma totale di € 750.000,00.



Esecutata "1": grava per la quota di 1/2 sulla nuda proprietà dei beni siti in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Catasto Fabbricati, Sez. A, Fg. 4, MN 507 (ora MN 1817) sub. 5 – 6 e Catasto Terreni Fg. 4 MN 557 – 558; per la quota di 1/2 di piena proprietà di Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 4 MN 1817 sub. 1-2-3 e Catasto Terreni Fg. 4 MN 1853; e altri non oggetto di questa esecuzione.

Esecutata "2": grava per la quota di 1/2 sulla nuda proprietà dei beni siti in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Catasto Fabbricati, Sez. A, Fg. 4, MN 507 (ora MN 1817) sub. 5 – 6 e Catasto Terreni Fg. 4 MN 557 – 558; per la quota di 1/2 di piena proprietà di Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 4 MN 1817 sub. 1-2-3 e Catasto Terreni Fg. 4 MN 1853; e altri non oggetto di questa esecuzione.

Annotazione a margine: ANNOTAZIONE presentata il 01/09/2022 ai nn. 34715/0819 – restrizione dei beni.

Iscrizione in data 05/08/2013 n.ri 24575/3381

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 30/07/2013 rep.n. 2328/2013 Tribunale di Vicenza (VI), richiedente Soggetto "9" a favore di Soggetto "10" contro Esecutate "1" e "2" per l'importo capitale pari a € 200.000,00 per la somma totale di € 307.000,00.

Esecutata "1": grava per la quota di 1/2 sulla nuda proprietà dei beni siti in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Catasto Fabbricati, Sez. A, Fg. 4, MN 507 (ora MN 1817) sub. 5 – 6 e Catasto Terreni Fg. 4 MN 557 – 558; per la quota di 1/2 di piena proprietà di Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 4 MN 1817 sub. 1-2-3 e Catasto Terreni Fg. 4 MN 1853; e altri non oggetto di questa esecuzione.

Esecutata "2": grava per la quota di 1/2 sulla nuda proprietà dei beni siti in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Catasto Fabbricati, Sez. A, Fg. 4, MN 507 (ora MN 1817) sub. 5 – 6 e Catasto Terreni Fg. 4 MN 557 – 558; per la quota di 1/2 di piena



proprietà di Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 4 MN 1817 sub. 1-2-3 e Catasto Terreni

Fg. 4 MN 1853; e altri non oggetto di questa esecuzione.

Annotazione a margine: ANNOTAZIONE presentata il 01/09/2022 ai nn. 34716/4301

– restrizione dei beni.

Iscrizione in data 22/05/2014 n.ri 13044/1947

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 09/05/2014 rep.n.

2488/2014 Tribunale di Treviso, richiedente Soggetto "11" a favore di Soggetto "12"

contro Esecutate "1" e "2" per l'importo totale pari a € 465.000,00.

Esecutata "1": grava per la quota di 1/2 sulla nuda proprietà dei beni siti in Comune di

Sernaglia della Battaglia (TV), Catasto Fabbricati, Sez. A, Fg. 4, MN 507 (ora MN

1817) sub. 5 e Catasto Terreni Fg. 4 MN 557 – 558; per la quota di 1/2 di piena

proprietà di Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 4 MN 1817 sub. 2-3 e Catasto Terreni Fg.

4 MN 1853; e altri non oggetto di questa esecuzione.

Esecutata "2": grava per la quota di 1/2 sulla nuda proprietà dei beni siti in Comune di

Sernaglia della Battaglia (TV), Catasto Fabbricati, Sez. A, Fg. 4, MN 507 (ora MN

1817) sub. 5 e Catasto Terreni Fg. 4 MN 557 – 558; per la quota di 1/2 di piena

proprietà di Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 4 MN 1817 sub. 2-3 e Catasto Terreni Fg.

4 MN 1853; e altri non oggetto di questa esecuzione.

Annotazione a margine: ANNOTAZIONE presentata il 01/09/2022 ai nn. 34717/4302

– restrizione dei beni.

Iscrizione in data 15/12/2022 n.ri 49946/8743

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di

addebito esecutivo a favore di Soggetto "13" contro Esecutata "1". Importo capitale €

28.087,89 capitale € 56.175,78, grava per la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni

siti in Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) Catasto Fabbricati Sez. A – Fg. 4 –



MN 1817 sub. 2 – 3; per la quota di 1/2 di nuda proprietà di Catasto Terreni Fg. 4 MN

557 e MN 558.

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

Lotto 1

Gli immobili pignorati si trovano a Sernaglia della Battaglia, sono collocati in prossimità di strada secondaria, via Castelik, di collegamento con via G. Marconi che conduce al centro di Sernaglia e verso Fontigo.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1

I fabbricati, con destinazione d'uso a pollaio e a legnaia, si trovano in un'area a carattere edilizio che originariamente era a carattere artigianale-industriale e residenziale, ora con la presenza di case unifamiliari e a schiera di vecchia e nuova edificazione.

Sono due corpi di fabbrica a un piano fuori terra, di modesta edificazione e in condizioni di decadimento soprattutto per i coperti; presentano tettoie sia ridossate ai fabbricati che in unione tra i due corpi di fabbrica, parzialmente crollate; le Esecutate in corso di sopralluogo mi riferiscono che esiste una cisterna di acqua tra i due fabbricati che veniva usata, mediante pompa azionata elettricamente, per l'irrigazione del terreno circostante. Le superfici e le altezze di seguito indicate sono approssimative in quanto i coperti sono parzialmente crollati.

Durante il sopralluogo le Esecutate mi riferivano che il coperto del pollaio e della legnaia sono realizzati in fibrocemento oltrechè in lamiera ondulata, riscontrato visivamente sul posto. La rimozione del fibrocemento ammalorato, come in questo caso, richiede una serie di attività per la sua rimozione, al fine di evitare fratture che potrebbero contaminare l'aria e inquinare la zona. Sarà necessario effettuare



indagine con un tecnico abilitato che verificherà le condizioni del materiale di copertura, attualmente molto deteriorato, e valuterà le modalità di rimozione e trasporto a discarica autorizzata. Si prevede che le operazioni da svolgere saranno: pratica ULS, pratica Comune, messa in sicurezza dell'area, rimozione, trasporto a discarica; valuto complessivamente il costo di quanto sopra esposto in approssimati € 6.370,00.

Legnaia: pareti in lecabloc non intonacato, privo di infissi, pavimento in cemento liscio, coperto in fibrocemento, presenza di due quadri elettrici di tipo industriale. Altezze variabili ml 2,62 / 2,72; superficie lorda mq 45,57, comprese tettoie mq 50,77.

Pollaio: pareti in lecabloc, in parte intonacate, pavimento in cemento e in un vano in piastrelle, tetto in laterocemento di tipo piano e in una parte in ferro con finitura di copertura in fibrocemento; porte in ferro e finestre in ferro e vetro. Altezza ml 2,50; superficie lorda mq 45,90, comprese tettoie mq 116,20.

Area esterna: in riferimento all'area esterna si precisa che non è stato effettuato un rilievo geometrico, ritenendo sufficiente dedurre la superficie dai grafici e planimetrie acquisite presso i pubblici uffici; area mq 368,00.

Si evidenzia che attualmente il confine verso il MN 1855 è individuato con una recinzione da cantiere in ritti di tondino di ferro e rete in plastica, che, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, è posizionata con andamento diverso.

MN 1853. Anche per il MN 1853, in continuità con l'area esterna sub. 1 del MN 1817, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale il confine verso il MN 1854, individuato con una recinzione da cantiere in ritti di tondino di ferro e rete in plastica, è posizionato con andamento diverso rispetto alla planimetria catastale.



Si tratta di un lotto di terreno in leggero declivio verso il torrente a Sud, al momento del sopralluogo allo stato incolto, con erba e qualche arbusto a crescita spontanea e con fusti di media altezza, che termina in un piccolo corso d'acqua denominato torrente Raboso.

Non è stato effettuato un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie dai grafici e planimetrie acquisite presso i pubblici uffici; superficie catastale complessiva di mq 305,00 (ettari 00 are 03 centiare 05)

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 2

Il Lotto è formato da due terreni MN 557 e MN 558 contigui tra loro, si presentano pianeggianti, con alberature e arbusti, ben esposti al soleggiamento, contornati da tracce di fossi, da percorsi pedonali e da un corso d'acqua, paesaggisticamente molto piacevoli; sull'estratto di mappa catastale è segnata una strada poderale che insiste sul MN 558, per il collegamento dei mappali interclusi con la strada principale via G. Marconi; al momento del sopralluogo i due mappali non apparivano mantenuti se non in parte. Le Esecutate in sede di sopralluogo mi riferivano che fino a qualche anno fa i terreni in concomitanza di forti piogge che ingrossavano il corso d'acqua, venivano sommersi dall'acqua; a seguito di opere di contenimento realizzate a monte dei terreni il fenomeno non si verifica più. Mi riferiscono inoltre che il corso d'acqua ha modificato nel tempo il suo percorso, variando leggermente il limite del MN 559 che confina con il corso stesso.

MN 557 – MN 558. Non è stato effettuato un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie dai grafici e planimetrie acquisite presso i pubblici uffici.

MN 557 - superficie catastale complessiva di mq 3.175,00 (ettari 00 are 31 centiare



75).

MN 558 - superficie catastale complessiva di mq 1.451,00 (ettari 00 are 14 centiare

51)

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPENDIO – CONFORMITA’

Destinazione urbanistica

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall’Ufficio Urbanistica del Comune di Sernaglia della Battaglia in data 22/02/2024,

Foglio 4 MN 1817 è incluso in:

P.I.

- Zona “FB/3” per attrezzature di interesse collettivo - Art. 38 N.T.O.

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d’acqua - Art. 46

N.T.O.

P.A.T.

- Urbanizzazione consolidata - ART. 29 N.T.A.

- Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza - ART. 35 N.T.A.

- Ricadente nella Rete Ecologica “Buffer Zone” ATO n. 2 - ART. 44 N.T.A.

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d’acqua - Art. 4

N.T.A.

P.A.T.I.

- Ricadente nella Rete Ecologica “Buffer Zone” ATO n. 3 Sottosistema ecologico ambientale intercomunale della bonifica storica dei Palù - ART. 30 N.T.;

- Con Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d’acqua - ART. 8

N.T.

P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

- Pericolosità idraulica classificata “P1/Pericolosità idraulica moderata”;



- Rischio idraulico classificata in parte "R1/rischio idraulico moderato" ed in parte "R2/rischio idraulico medio".

Foglio 4 MN 1853 è incluso in:

P.I.

- Porzione Ambito che non rientra nella zonizzazione di cui all'art. 2 DM 1444 del 02 aprile 1968 (Alveo Corso d'Acqua)

- Porzione Zona "FB/3" per attrezzature di interesse collettivo - ART. 38 N.T.O.

- In parte con Vincolo e fascia di rispetto - idrografia - ART. 47 N.T.O.

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d'acqua - ART. 46 N.T.O.

P.A.T.

- Urbanizzazione consolidata - ART. 29 N.T.A.

- Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza - ART. 35 N.T.A.

- Ricadente nella Rete Ecologica "Buffer Zone" ATO n. 2 - ART. 44 N.T.A.

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d'acqua - ART. 4 N.T.A.

P.A.T.I.

- Ricadente nella Rete Ecologica "Buffer Zone" ATO n. 3 Sottosistema ecologico ambientale intercomunale della bonifica storica dei Palù - ART. 30 N.T.

- Con Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d'acqua - ART. 8 N.T.

P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

- Pericolosità idraulica classificata in parte "P1/Pericolosità idraulica moderata" ed in parte "Area fluviale/F"

- Rischio idraulico classificata in parte "R1/rischio idraulico moderato" ed in parte



“Area fluviale/F”.

Foglio 4 MN 557 è incluso in:

P.I.

- Porzione Ambito che non rientra nella zonizzazione di cui all'art. 2 DM 1444 del 02 aprile 1968 (Alveo Corso d'Acqua)

- Porzione Zona “E1” storico ambientali - ART. 27 N.T.O.

- Siti di importanza comunitaria - ART. 33 N.T.O.

- Rete Ecologica - ART. 34 N.T.O.

- In parte con Vincolo e fascia di rispetto - idrografia - ART. 47 N.T.O.

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d'acqua - Art. 46

N.T.O.

P.A.T.

- Ricadente nella Rete Ecologica “Core Area” ATO n. 2 - ART. 44 N.T.A.

- Siti di Interesse Comunitario - ART. 5 N.T.A.

- Pianificazione di livello superiore - ART. 6 N.T.A.: Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza enti locali (art. 35 PTRC) Piano Ambientale dei Palù del QdP

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d'acqua - ART. 4

N.T.A.

P.A.T.I.

- Ricadente nella Rete Ecologica “Core Area e Aree nucleo” ATO n. 3 Sottosistema ecologico ambientale intercomunale della bonifica storica dei Palù - ART. 30 N.T.

- Pianificazione di livello superiore - ART. 14 N.T.: Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza enti locali (art. 35 PTRC)

- Sito di importanza comunitaria – ALL C ART. 8 N.T.



- Con Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d'acqua - ART. 8

N.T.

P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

- Pericolosità idraulica classificata in parte “P1/Pericolosità idraulica moderata” ed in parte “Area fluviale/F”

- Rischio idraulico classificata in parte “R1/rischio idraulico moderato” ed in parte “Area fluviale/F”

Foglio 4 MN 558 è incluso in:

P.I.

- Porzione Ambito che non rientra nella zonizzazione di cui all'art. 2 DM 1444 del 02 aprile 1968 (Alveo Corso d'Acqua)

- Porzione Zona “E1” storico ambientali - ART. 27 N.T.O.

- Siti di importanza comunitaria - ART. 33 N.T.O.

- Rete Ecologica - ART. 34 N.T.O.

- In parte con Vincolo e fascia di rispetto - idrografia - ART. 47 N.T.O.

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d'acqua - ART. 46

N.T.O.

P.A.T.

- Ricadente nella Rete Ecologica “Core Area” ATO n. 2 - ART. 44 N.T.A.

- Siti di Interesse Comunitario - ART. 5 N.T.A.

- Pianificazione di livello superiore - ART. 6 N.T.A.: Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza enti locali (art. 35 PTRC) Piano Ambientale dei Palù del QdP

- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d'acqua - ART. 4

N.T.A.



P.A.T.I.

- Ricadente nella Rete Ecologica "Core Area e Aree nucleo" ATO n. 3 Sottosistema ecologico ambientale intercomunale della bonifica storica dei Palù - ART. 30 N.T.

- Pianificazione di livello superiore - ART. 14 N.T.: Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza enti locali (art. 35 PTRC)

- Sito di importanza comunitaria – ALL C ART. 8 N.T.

- Con Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (ex 431/1985) – Corsi d'acqua - ART. 8 N.T.

P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

- Pericolosità idraulica classificata in parte "P1/Pericolosità idraulica moderata" ed in parte "Area fluviale/F"

- Rischio idraulico classificata in parte "R1/rischio idraulico moderato" ed in parte "Area fluviale/F"

Ai sensi dell'Ordinanza Presidente Consiglio dei Ministri 28 aprile 2006 n. 3519 "direttive generali e mappa di pericolosità sismica di riferimento" e D.G.R.V. n. 244 del 09/03/2021 l'intero territorio Comunale ricade in Zona Sismica di Tipo 2.

Conformità edilizia Lotto 1

A seguito di richiesta di accesso atti e conseguentemente dalla documentazione ricevuta telematicamente dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Sernaglia della Battaglia, con riferimento ai due fabbricati, pollaio e legnaia, risulta che il pollaio è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti e pratiche:

- Licenza di Costruzione n. 1921 prot.n. 2631 del 20/06/1973 per "Costruzione di un pollaio".

A seguito di ispezione ipotecaria si è evidenziata l'esistenza di un atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Sernaglia della Battaglia (vedi Trascrizione in data



09/03/2009 n.ri 8062/5022) che interessa i MN 1817, MN 1853 e altri non interessati

da questa procedura.

Da ulteriore accesso atti presso il Comune e colloquio con i tecnici, è risultato esserci un progetto per la realizzazione di una casa per anziani che interessa anche i due mappali oggetto di esecuzione e che prevede la demolizione dei due manufatti, pollaio e legnaia.

L'Ufficio Tecnico mi ha fornito: Permesso di Costruire e i successivi rinnovi; tavola AO.01 "estratto PRG – estratto catastale – ortofoto - estratto C.T.R."; estratto della tavola AO.03 "Tavola delle demolizioni" con foto; Convenzione del 29/06/2010; fidejussione per le previste demolizioni del 29/06/2010; Comunicazione proroga inizio lavori; Comunicazione della voltura del P.d.C.; Comunicazione inizio lavori del 04/03/2022.

Si riscontrano alcuni disallineamenti nelle pratiche ricevute per estratto che di seguito riassumo:

- Convenzione "Atto unilaterale d'obbligo edilizio" del 29/06/2010 tra Soggetto "5" e Esecutata "1" in qualità di legale rappresentante di Soggetto "6", Esecutata "2", Soggetti "3" e "4" (ora deceduti) riguardante i **Sez. A Fg. 4 MN 1817 subb. 1-2-3 e Fg. 4 MN 1853** oltre ad altri non soggetti a questa procedura (MN 1854-1855-1816-1012-507) nella quale al punto 2 viene prevista la dismissione delle attività presenti nei fabbricati produttivo-artigianali che ricadono nell'ambito della Variante parziale del PI (indicati in perimetrazione nell'estratto di mappa allegato alla convenzione) e la demolizione di tutti i manufatti presenti sui mappali sopracitati; il termine per la dismissione, la demolizione e la sistemazione delle aree rese libere con la stesura di materiale idoneo è indicato nel termine di dodici anni dal rilascio del permesso di costruire.



- A garanzia della demolizione è stata rilasciata a favore del Comune di Sernaglia della Battaglia fidejussione di € 87.435,00 del 30/06/2010 con scadenza al 30/06/2014 con rinnovo automatico di un anno. Si osserva che dalla documentazione ricevuta non risulterebbe rinnovata la fidejussione e dal sopralluogo, gli immobili qui pignorati risultano dismessi ma non demoliti.

- Permesso di Costruire n. 2010/005 prot. 1312 del 02/07/2010 per “Realizzazione nuovo edificio per residenza persone anziane autosufficienti”; sul permesso vengono indicati Fg.4 MN 1814-1853-1854-1855 mentre nelle tavole di progetto è graficamente ricompreso anche parte del MN 1817;

- Rinnovo al Permesso di Costruire n. 2012/122 prot. 10410 del 10/09/2012; sul rinnovo vengono indicati solamente Fg 4 MN 1854-1855;

- Rinnovo al Permesso di Costruire n. 2018/119 prot. 12363-4 del 09/12/2019; sul rinnovo vengono indicati solamente Fg 4 MN 1854-1855;

- Comunicazione di proroga di inizio dei lavori depositata in data 10/12/2020; vengono indicati solamente Fg 4 MN 1854-1855;

- Comunicazione di voltura del Permesso di Costruire del 13/12/2021; sulla voltura vengono indicati solamente Fg 4 MN 1854-1855;

- Comunicazione di inizio dei lavori in data 28/03/2022 depositata in data 04/03/2022, con riferimento al P.d.C. 2018/119 del 09/12/2019.

Nei rinnovi, nella voltura e nell'inizio lavori non vengono citati i MN 1814-1816-1012-507 non oggetto della procedura e i MN 1853 -1817 beni eseguiti.

Sentito il Dirigente dell'Ufficio Edilizia questi mi riferisce che i MN 1817 e MN 1853, oltre ad altri, fanno parte della Convenzione del 29/06/2010 firmata da tutti gli attori coinvolti e su questi gravano gli obblighi previsti in convenzione rispetto alla demolizione dei manufatti che insistono sui mappali, così come anche rappresentato



nella tavola A0.03 "Demolizioni" allegata al P.d.C.

Per quanto riguarda la perimetrazione dell'intervento e il coinvolgimento delle due particelle, MN 1817 e MN 1853, queste sono rappresentate graficamente nel perimetro nelle tavole A0.01 "Estratto PRG-catastale-ortofoto-CTR" e A0.04 "Planimetria generale" e altre che sono allegate al Permesso di Costruire 2010/005.

Il Dirigente mi riferisce che la mancanza del MN 1817 nel citato P.d.C. può essere considerata un errore materiale.

La documentazione sopra citata è quella ricevuta e messa a disposizione alla scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia; la sottoscritta declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti.

Difformità Lotto 1

Le dimensioni e la partizione interna del pollaio sono difforni dai grafici depositati; della legnaia non è stata rinvenuta autorizzazione all'edificazione; i manufatti che insistono sul MN 1817 sono previsti in demolizione per la realizzazione della casa di ricovero anziani come da Convenzione citata.

Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.

Ad oggi, i due manufatti, pollaio e legnaia, non sono sanabili in quanto previsti in demolizione per la realizzazione della casa per anziani come da Convenzione; dopo la demolizione, va ripristinata l'area su cui insistono.

Conformità catastale Lotto 1

L'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni riporta i sub. 2 e 3 invertiti; la rappresentazione grafica del sub. 3, pollaio, non rappresenta le pareti interne di suddivisione dei locali. Si ritiene che, essendo prevista la demolizione dei manufatti non sia necessario presentare ad oggi un aggiornamento catastale.



DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – LOTTO 1 e LOTTO 2

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione o comodato a nome delle Esecutate sui beni oggetto di esecuzione.

Da verifica all' AVEPA i mappali oggetto di esecuzione non risultano in conduzione.

DIVISIBILITA' DEL BENE – LOTTO 1

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

DIVISIBILITA' DEL BENE – LOTTO 2

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteria di stima

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova e nella fattispecie nell'ambito amministrativo pianificatorio e dalla facilità di accesso; questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione dei beni oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 1

Si deve precisare che la tipologia dei beni, terreno con annessi di cui è prevista la demolizione e terreno incolto, presentano caratteristiche peculiari non classificabili in segmenti di mercato riscontrabili nella zona d'appartenenza, tali da rendere assai difficoltosa e ampia l'alea di riferimento per la stima. Da indagini di mercato, dall'analisi della banca dati dei valori medi dei terreni della Provincia di Treviso, dalle valutazioni dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, si è potuto verificare che il valore dei terreni ad ettaro all'oggi si attesta per il seminativo arborato a



80.000 €/ettaro e per il bosco misto a 30.000 €/ettaro.

Va ricordato che i due mappali partecipano alla Convenzione del 2010 per la realizzazione di un edificio per la collettività, come individuato nell'ambito di variante del PRG, situazione che mi fa ritenere possibile l'applicazione ai terreni di un valore di riferimento medio, analogo a un terreno edificabile compensato dai costi per le demolizioni dei manufatti, come previsto in Convenzione.

Si sono verificati i valori di vendita di terreni edificabili in Sernaglia della Battaglia, variabili a seconda della distanza dal centro urbano; considerando la media ponderata dei valori di mercato, che oscilla in un intorno tra 50 e 110 €/mq, esclusi gli estremi; al fine di poter attribuire un valore teorico ai mappali, viene individuato un valore medio in 80 €/mq. Considerata la specifica situazione per la quale l'acquisto del terreno comporta la compartecipazione alla realizzazione della Convenzione del 2010 si è ristretta la valutazione all'intorno inferiore del range sopra esposto ottenendo un valore di riferimento di 65 €/mq (€/mq 50<€/mq 65<€/mq 80). Detratti i costi di demolizione, per il pollaio, la legnaia e le tettoie, ricavati dal computo metrico allegato al P.d.C. rivalutati all'oggi e integrati dagli oneri per la rimozione del fibrocemento. Il valore base di vendita forzata, esposto arrotondato a base d'asta, tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Osservazioni

In data 19/03/2024, perveniva nota a mezzo p.e.c. da parte del procuratore del Creditore Intervento Soggetto "14" che viene qui riportata: *"...che nella relazione del Perito Estimatore di data 4.3.2024 è stato applicato, per il lotto 1 e per il lotto 2, un "deprezzamento per vendita all'asta" pari al 25% (pagg. 22 e 23 della relazione);*



- che tale svalutazione appare eccessiva, sia tenuto conto della facoltà, prevista dall'art. 571 c.p.c., di presentare offerte inferiori non oltre un quarto al prezzo base, sia, quanto al lotto 1, considerati: i) i "costi stimati" (per € 9.309,00) e i "costi stimati rimozione coperto in fibrocemento" (per € 6.370,00) già detratti dal valore di stima; ii) i valori medi individuati per l'attribuzione del valore teorico ai mappali, con riferimento ai quali l'Esperto Stimatore ha così precisato "Considerata la specifica situazione per la quale l'acquisto del terreno comporta la compartecipazione alla realizzazione della Convenzione del 2010 si è ristretta la valutazione all'intorno inferiore del range sopra esposto ottenendo un valore di riferimento di 65 €/mq (€/mq 50<€/mq 65<€/mq 80)".

* * *

Tutto ciò premesso, la Società Amco S.p.a., ut supra rappresentata e difesa, chiede che la riduzione del valore di stima applicata venga contenuta in misura inferiore."

L'osservazione viene accolta e viene ricalcolato il valore del bene applicando una riduzione per deprezzamento per vendita all'asta del -15% anziché del -25% o altra percentuale che l'Ill.ma Giudice riterrà di determinare.

MN 1817 sup. commerciale mq 565 x €/mq 65,00 =	36.725,00 €
MN 1853 sup. commerciale mq 305 x €/mq 65,00 =	19.825,00 €
valore	56.550,00 €
costi stimati	-9.309,00 €
costi stimati rimozione coperto in fibrocemento	-6.370,00 €
valore	40.871,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -15%	-6.130,65 €
valore	34.740,35 €
arrotondato a base d'asta a	35.000,00 €



RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 1

Prezzo base d'asta Lotto 1: **€ 35.000,00** (euro trentacinquemila/00)

LOTTO 2

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova e dalla facilità di accesso; questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione dei terreni oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 2

Trattandosi di due terreni, da indagine di mercato, dall'analisi della banca dati dei valori medi dei terreni della Provincia di Treviso, dalle valutazioni dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, si è potuto verificare che il valore dei terreni oggetto di esecuzione, ad ettaro e all'oggi si attesta per il seminativo arborato a 80.000 €/ettaro e per il prato a 65.000 €/ettaro.

Il valore base di vendita forzata, esposto arrotondato a base d'asta, tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Osservazioni

Analogamente a quanto esposto nel capitolo Osservazioni del Lotto 1 l'osservazione viene accolta e viene ricalcolato il valore del bene applicando una riduzione per deprezzamento per vendita all'asta del -15% anziché del -25% o altra percentuale che l'Ill.ma Giudice riterrà di determinare.

MN 557 sup. commerciale ettari 0,3175 x €/ha 80.000,00 = 25.400,00 €

MN 558 sup. commerciale ettari 0,1451 x €/ha 65.000,00 = 9.431,50 €



valore	34.831,50 €
deprezzamento per vendita all'asta -15%	-5.224,73 €
valore stimato	29.606,78 €
arrotondato a base d'asta a	30.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 2

Prezzo base d'asta Lotto 2: € 30.000,00 (euro trentamila/00)

ELENCO ALLEGATI

01. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- estratto di mappa di impianto;
- elaborato planimetrico MN 1817;
- elenco sub. MN 1817;
- planimetria catastale MN 1817 sub. 2 - 3;
- visura storica Catasto Fabbricati MN 1817 sub. 2 - 3;
- visura storica Catasto Terreni MN 1817 - 1853 - 557 - 558.

02. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità

immobiliare:

- sei elenchi note, undici ispezioni ipotecarie.

03. Agenzia delle Entrate:

- attestazione.

04. AVEPA:

- attestazione.

05 Atti:

- Atto di compravendita Notaio Alberto Sartorio di Conegliano (TV) in data 03/04/2006 Rep.n. 38212;



- Atto di compravendita Notaio Marino Broli di Conegliano (TV) del 18/08/1976

rep.n. 20131/3697.

06. Comune di Sernaglia della Battaglia – LOTTO 1:

- Licenza di Costruzione n. 1921 prot.n. 2631 del 20/06/1973 e allegati;

- Convenzione “Atto unilaterale d’obbligo edilizio” del 29/06/2010

- Permesso di costruire 2010-005

- Computo metrico;

- Fidejussione;

- Tavola 01 estratti;

- Tavola 03 demolizioni;

- Tavola 04 planimetria;

- Rinnovo PdC 2012/122;

- Rinnovo PdC 2018/119;

- Proroga 2020;

- Voltura 2021;

- Inizio lavori 2022 con soggetti coinvolti;

- C.D.U.

07. Documentazione sopralluogo:

- Lotto 1: n. 21 foto a colori;

- Lotto 2: n. 10 foto a colori;

08. Scheda:

- scheda elenco nominativi;

- scheda sintetica per l’ordinanza di vendita Lotto 1;

- scheda sintetica per l’ordinanza di vendita Lotto 2;

- osservazioni Procuratori del Soggetto “14”.



Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 20/03/2024

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

