

TRIBUNALE DI TREVISO
– Cancelleria Esecuzioni Immobiliari –

G.E. DOTT.SSA PAOLA TORRESAN

ESPERTO STIMATORE DOTT. AGR. DAL MOLIN FABRIZIO

ES. IMM. 514/2021

PARTI NEL PROCEDIMENTO

ESECUTATO 1	DEBITORI ESECUTATI
ESECUTATO 2	
	ESECUTANTE
----	INTERVENUTI
Lotti edificabili a destinazione artigianale e commerciale siti in Comune di Silea (TV) Via della Serenissima	BENI ESPROPRIATI



PERIZIA DI STIMA

del sottoscritto Dott. Agr. Dal Molin Fabrizio, residente in Castelfranco Veneto (TV) Via Gallio n° 17 e Studio in Via Degli Abeti n° 2 - Cod. Fisc. DLM FRZ 58P29 F595F - iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso al n° 118.

1 - PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Torresan, in data 11/11/2022 nominava lo scrivente Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe fissando l'udienza del 10/05/2023 alle ore 11:00 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

Lo scrivente in data 13/03/2023 effettuava il sopralluogo presso i beni esecutati, siti a Silea (TV) in Via Strada della Serenissima, alla presenza del tecnico incaricato da IVG Treviso Dott. Marco Menis.

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni pignorati, dalle visure e dagli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'Agenzia del Territorio di Treviso, l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea, dalle analisi e dai conteggi svolti, il sottoscritto è pervenuto ai risultati che qui di seguito espone in descrizione.

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso nel



Comune di Silea, in corrispondenza di Via Strada della Serenissima (Doc. 1 – documentazione fotografica).

Individuazione catastale:

- 1) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 9 mapp. 1124 – Seminativo arb.
cl. 3 – consistenza ha 0.00.71 RD € 0,47 RA € 0,26.
- 2) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 9 mapp. 1127 – Seminativo arb.
cl. 3 – consistenza ha 0.78.81 RD € 52,65 RA € 28,49.
- 3) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 9 mapp. 1134 – Seminativo arb.
cl. 3 – consistenza ha 0.44.62 RD € 29,81 RA € 16,13.
- 4) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 9 mapp. 1136 – Seminativo arb.
cl. 3 – consistenza ha 0.19.87 RD € 13,27 RA € 7,18.
- 5) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 10 mapp. 671 – Seminativo arb.
cl. 2 – consistenza ha 0.29.55 RD € 27,33 RA € 14,50.
- 6) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 10 mapp. 255 – Vigneto cl. 2 –
consistenza ha 0.09.65 RD € 7,93 RA € 4,49.
- 7) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 10 mapp. 673 – Seminativo arb.
cl. 2 – consistenza ha 0.00.55 RD € 0,51 RA € 0,27.
- 8) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 10 mapp. 675 – Seminativo arb.
cl. 2 – consistenza ha 0.00.79 RD € 00,73 RA € 00,39.
- 9) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 10 mapp. 721 – Seminativo arb.
cl. 2 – consistenza ha 0.31.41 RD € 29,05 RA € 15,41.
- 10) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 10 mapp. 722 – Seminativo arb.
cl. 2 – consistenza ha 0.18.23 RD € 16,86 RA € 8,94.
- 11) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 10 mapp. 723 – Seminativo arb.



- cl. 3 – consistenza ha 0.40.80 RD € 27,26 RA € 14,75.
- 12) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 10 mapp. 724 – Seminativo arb.
cl. 3 – consistenza ha 0.57.20 RD € 38,21 RA € 20,68.
- 13) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 9 mapp. 1316 – Seminativo arb.
cl. 3 – consistenza ha 0.57.52 RD € 38,43 RA € 20,79.
- 14) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 9 mapp. 859 – Vigneto cl. 2 –
consistenza ha 0.34.00 RD € 27,95 RA € 15,80.
- 15) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 9 mapp. 1128 – Seminativo arb.
cl. 3 – consistenza ha 0.56.05 RD € 37,44 RA € 20,26.
- 16) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 9 mapp. 1129 – Seminativo arb.
cl. 3 – consistenza ha 0.23.00 RD € 15,36 RA € 8,31.
- 17) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 9 mapp. 1133 – Seminativo arb.
cl. 3 – consistenza ha 0.38.55 RD € 25,75 RA € 13,94.
- 18) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 9 mapp. 1135 – Seminativo arb.
cl. 3 – consistenza ha 0.01.13 RD € 0,75 RA € 0,41.
- 19) Catasto Terreni, Comune di Silea (TV) Fg. 9 mapp. 1299 – Seminativo arb.
cl. 3 – consistenza ha 0.20.35 RD € 13,59 RA € 7,36.

Confini:

per la particella del foglio 9 m.n. 1124: nord m.n. 1123; est m.n. 1466; sud.
m.n. 1466; ovest strada;

per le particelle del foglio 9 mm.nn. 1127, 1316, 1299, 1128, 1129, 1133, 859,
1135, 1134, 1136: nord mm.nn. 1138, 1139, 1141, 1131; est altro foglio di
mappa (foglio 10), m.n. 1131, 1132; sud. mm.nn. 860, 862, 296 (strada);
ovest: m.n. 1470;



per la particella del foglio 10 m.n. 673: nord m.n. 679; est m.n. 636; sud m.n. 636; ovest altro foglio di mappa (foglio 9);

per le particelle del foglio 10 mm.nn. 675, 671, 721, 722, 723, 724: nord mm.nn. 713, 715, 716; est m.n. 244; sud. mm.nn. 244, 594; ovest: altro foglio di mappa (foglio 9);

per la particella del foglio 10 m.n. 255: nord m.n. 594; est m.n. 244; sud. m.n. 244; ovest altro foglio di mappa (foglio 9).

Si allega la visura catastale aggiornata (Doc. 2 – prot. n. T6667/2022 del 13/11/2022), l'estratto della mappa catastale del foglio 9 (Doc. 3 – prot. n. T6905/2022 del 13/11/2022) e l'estratto della mappa catastale del foglio 10 (Doc. 4 – prot. n. 7064/2022 del 13/11/2022).

3 - SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI

I beni sono in possesso degli esecutati per le seguenti quote della piena proprietà:

- Comune di Silea Fg. 9 particelle n. 1124, 1127, 1134, 1136, 1316 e Fg. 10 particelle n. 255, 671, 673, 675, 721, 722, 723, 724

proprietà dell'Esecutato 1 per la quota di 1/1

- Comune di Silea Fg. 9 particelle n. 859, 1128, 1129, 1133, 1135, 1299

proprietà dell'Esecutato 1 per la quota di 119/125

proprietà dell'Esecutato 2 per la quota di 6/125

4 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

I beni sono pervenuti alle ditte esegutate attraverso i seguenti atti:



- atto di compravendita del 15/12/2003 rep. n. 78333 Racc. 39382 del Notaio Dott. Carlo Bordieri di Jesolo (VE), trascritto a Treviso in data 29/12/2003 ai numeri 57775 Gen. 38610 Part., registrato a Treviso il 23/12/2003 al n. 2733 S. 1T, attraverso il quale i [REDACTED] vendevano all'Esecutato 1 la quota di piena proprietà di 2/6 della particella del Comune di Silea Fg. 10 m.n. 315 di are 74.81 (dalla quale derivano per successivo frazionamento le particelle 673 e 675) - (Doc. 5 – copia atto di compravendita 15-12-2003).
- atto di fusione del 16/12/2003 rep. n. 130830 Fasc. 34822 del Notaio Dott. Arrigo Manavello di Treviso, trascritto a Treviso in data 12/01/2004 ai numeri 1111 Gen. 740 Part., registrato a Treviso il 18/12/2003 al n. 7396 Mod. Pubblici, attraverso il quale il Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] e l'Esecutato 1, a seguito di delibera di fusione approvata nelle assemblee delle due società, addivenivano alla fusione mediante incorporazione della società [REDACTED] nella società Esecutato 1. (Doc. 6 – copia atto di fusione del 16-12-2003). Nella proprietà della società incorporata sono compresi i beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Silea Fg. 9 particelle nn. 415 di ha 2.79.30 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 1127, 1128, 1129), 859 di ha 0.34.00, 861 di ha 0.21.00 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 1135 e 1136), 417 di ha 1.97.68 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 1134 e 1136), 44 di ha 1.16.00 (dalla quale deriva per frazionamento la



particella 1124) e Fg. 10 particelle nn. 2 di ha 1.11.90 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 671, 721, 722), 593 di ha 0.98.00 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 723 e 724), 255 di ha 0.09.65, 22/a di ha 2.30.45 (dalla quale deriva per frazionamento e accorpamento la particella 630 non oggetto della presente procedura), 22/b di ha 0.03.70 (dalla quale deriva per successivo frazionamento e accorpamento la particella 244 ora sede viabilità autostrada e non oggetto della presente procedura) la quota di 2/3 (4/6) della particella 315 di ha 0.74.81 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 673 e 675). Nell'atto si precisa che l'incorporamento della particella n. 255 del Fg. 10 di Silea è solo formale in quanto essa fa parte del casello autostradale Treviso Sud.

- atto di compravendita del 23/11/2018 rep. n. 88481 Racc. 34755 del Notaio Dott. Paolo Talice di Treviso, trascritto a Treviso in data 27/11/2018 ai numeri 42267 Gen. 29631 Part., registrato a Treviso il 27/11/2018 al n. 19880 S. 1T, attraverso il quale l'Esecutato 1 cedeva all'Esecutato 2 la quota di 4,8/100 (6/125) della proprietà del terreno edificabile individuato dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Silea Fg. 9 particella 859, 1128, 1129, 1133, 1135, 1299. (Doc. 7 – copia atto di compravendita 23/11/2018).

Le provenienze precedenti dei beni sono antecedenti al ventennio.

5 – SERVITU' E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Con scrittura privata del 23/07/2015 rep. 83950/31217 del Dott. Paolo Talice Notaio in Treviso trascritto a Treviso ai n. 21542 Gen. 15351 Part. è stata costituita una servitù di elettrodotto (interrata) in favore di XXXXXXXXXX



SPA a carico delle particelle del foglio 9 mappali n. 1127 e 1316 (Doc. 8 – Nota di trascrizione scrittura privata sostituzione servitù). E' opportuno specificare che le due particelle rientrano tra quelle per le quali successivamente lo scrivente propone l'esclusione dal procedimento esecutivo in quanto sede di opere di urbanizzazione e pertanto, sulla base della Convenzione Edilizia 21/11/2012 descritta nel seguito, da cedere al [REDACTED]

Sui beni esegutati gravano i seguenti vincoli:

- atto n. 5341 del 20/12/2002 del Segretario Comunale del Comune di Silea, registrato a Treviso il 3/01/2003 e trascritto il 17/01/2003 ai nn. 2452 Gen. 1853 Part. riguardante la convenzione edilizia tra il [REDACTED] [REDACTED] (Doc. 9 - Nota di trascrizione convenzione edilizia 2003).
- atto notarile pubblico n. rep. 202441/22486 del 22/06/2011 del Dott. Antonio Gagliardi Notaio in Castelfranco Veneto trascritto a Treviso il 04/07/2011 ai nn. 23261 Gen. 14894 Part. riguardante la modifica della convenzione edilizia tra il [REDACTED] e il [REDACTED] Mare, di cui all'atto n. 5341 del 20/12/2002 del Segretario Comunale del [REDACTED] (Doc. 10 - Nota di trascrizione modifica convenzione edilizia 2011).
- atto notarile pubblico n. rep. 204715/23494 del 21/12/2012 del Dott. Antonio Gagliardi Notaio in Castelfranco Veneto trascritto a Treviso il 09/01/2013 ai nn. 879 Gen. 695 Part. riguardante la modifica della convenzione edilizia tra il [REDACTED] e il [REDACTED] di cui all'atto n. 5341 del 20/12/2002 del Segretario Comunale del Comune di



██████████ (Doc. 11 - Nota di trascrizione modifica convenzione edilizia 2012; Doc. 12 – Convenzione edilizia 2012).

Le disposizioni della convenzione edilizia, con riferimento alla modifica del 21/12/2012, vengono descritte sinteticamente di seguito.

CONVENZIONE EDILIZIA 21/12/2012

La Convenzione Edilizia riguarda l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo delle aree comprese nelle Zone Territoriali Omogenee D.1/16 e D.1/17 del PRG del Comune di Silea – Variante Generale 2012.

Con atto del Notaio A. Manavello, rep. n. 102537 del 01/07/1999, i proprietari dei terreni corrispondenti alle ZTO D.1/16 e D.1/17 hanno costituito un consorzio denominato ██████████

al fine di realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo presentato in data 16/03/2001 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 30/09/2002. Questo prevede una superficie fondiaria di mq 151.209 suddivisa in 13 lotti, di cui 8 (superficie fondiaria mq 85615) messi a disposizione del Comune di Silea affinché lo stesso provvedesse ad assegnarli alle imprese secondo un idoneo regolamento.

In data 20/12/2002 è stata stipulata tra il Comune di Silea e le ditte lottizzanti la convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo per gli Inse-diamenti Produttivi Treviso Mare e le modalità di cessione di lotti nelle dispo-nibilità del Comune di Silea. In particolare la convenzione stabilisce che cia-scuna ditta assegnataria acquisti il lotto ad essa attribuito al prezzo rivalutato



alla data di trasferimento e ragguagliato a € 36,16 per mq di superficie territoriale pertinente, di cui € 15,50 per il valore convenzionalmente attribuito all'area alla data del maggio 1999 e € 20,66 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi, sempre alla data del maggio 1999, maggiorato degli oneri definiti dal Comune di Silea in sede di approvazione del bando di assegnazione. Attualmente il prezzo di trasferimento dei lotti nelle disponibilità del Comune è di €/mq 65,00.

Con atto del Notaio Antonio Gagliardi rep. 202441 del 22/06/2011 è stata sottoscritta tra il Comune di Silea e le ditte interessate una modifica della convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico attuativo. L'atto riguarda anche lo svincolo di assegnazione del Macrolotto 10 (superficie fondiaria mq 9.868), di proprietà dell'Esecutato 1, che in tal modo rientra nella piena disponibilità della ditta proprietaria dietro pagamento dell'importo di € 641.142,00 (€/mq 64,97).

L'Esecutato 1 è proprietario dei terreni individuati dai macrolotti 9 e 10. In particolare:

- macrolotto 9 di mq catastali 22.213 e reali 21.332: foglio n. 9, mappali n. 1134, 1136 e foglio 10 mappali n. 672, 593, per la quota si 1/1;
- macrolotto 10 di mq catastali 17.308 e reali 17.508: foglio n. 10, mappali n. 1128, 1129, 1133, 1135, 859, 1299 per la quota di 119/125.

L'Esecutato 2, in applicazione della scrittura privata del 17/06/2011, con atto di compravendita del 23/11/2018 rep. 88481/34755 del Notaio Paolo Talice di Treviso, ha acquisito la proprietà di 4,8/100 (6/125) dei terreni compresi nel macrolotto 10 individuati al foglio n. 10, mappali n. 1128, 1129, 1133,



1135, 859, 1299.

La convenzione edilizia stabilisce anche le modalità di cessione delle aree per opere di urbanizzazione al Comune di Silea e in particolare, per i beni pignorati, le seguenti particelle:

Foglio 9, mappali n. 1127, 1316

Foglio 10, mappali n. 673, 675, 671.

6 - SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla documentazione disponibile nel fascicolo e dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso al ventennio sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati:

6.1 - Iscrizioni pregiudizievoli

6.1.a - Nota di iscrizione del 28/07/2006 n. 35500 Gen., n. 8003 Part. Rep. 139665/37626 del Notaio Dott. Arrigo Manavello di Treviso del 27/07/2006 dell'ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito per l'importo di € 12.000.000,00, capitale € 8.000.000,00, spese € 4.000.000,00, durata anni 2, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro l'esecutata per la piena proprietà dei beni di seguito descritti: Comune di Silea Fg. 9 mappali 1134, 1136, 1129, 1133, 1135, 859, 1128, 1137, 1123, 930, 932, 934, 936, 1125, 1126, 1140, 1131 e Fg. 10 mappali n. 672, 593 (Doc. 13 – Nota iscrizione ipoteca volontaria a garanzia apertura di credito 2006).

6.1.b - Nota di iscrizione del 28/11/2013 n. 34390 Gen., n. 4948 Part. Rep. 203651/17980 del Notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso del 25/11/2013



dell'ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito per l'importo di € 540.000,00, capitale € 300.000,00, spese € 240.000,00, durata anni 2 e 2 mesi, a favore di [REDACTED] contro l'esecutata per la piena proprietà dei beni di seguito descritti: Comune di Silea Fg. 9 mappali n. 859, 1128, 1129, 1133, 1134, 1135, 1136, 1299 e Fg. 10 mappali n. 721, 722, 723, 724 (Doc. 14 – Nota iscrizione ipoteca volontaria a garanzia apertura di credito 2013).

6.2 - Trascrizioni pregiudizievoli

6.2.a - Nota di trascrizione del 17/01/2003 n. 2452 Gen. n. 1853 Part. della Convenzione Edilizia di cui all'atto pubblico amministrativo del Segretario del Comune di Silea rep. n. 5341 del 20/12/2002 a favore del Comune di Silea Cod. Fisc. 80007710264, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati al Comune di Silea Fg. 9 mappali n. 44 (dalla quale deriva per frazionamento la particella 1124), 415 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 1127, 1128 e 1129), 417 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 1133 e 1134), 859, 861 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 1135 e 1136), e Fg. 10 mappali n. 2 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 721 e 722), 315 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 673 e 675), 593 (dalla quale derivano per frazionamento le particelle 723 e 724) (Doc. 9 – Nota trascrizione convenzione edilizia 2002).



6.2.b - Nota di trascrizione del 04/07/2011 dell'atto notarile pubblico del. 22/06/2011 rep. n. 202441/14894 del Dott. Antonio Gagliardi trascritto a Treviso ai n. 23261 Gen., 14894 Part. concernente la Modifica alla Convenzione Edilizia di cui al punto 6.2.a, a favore del Comune di Silea Cod. Fisc. 80007710264, contro l'Esecutato 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati al Comune di Silea Fg. 9 mappali n. 1134, 1136, Fg. 10 mappali n. 593 (dal quale derivano per frazionamento le particelle 723 e 724), 672 (dal quale derivano per frazionamento le particelle 721 e 722), Fg. 9 mappali n. 1140, 1131 (questi ultimi non oggetto di pignoramento) – (Doc. 10 – Nota trascrizione convenzione edilizia 2011).

6.2.c - Nota di trascrizione del 09/01/2013 dell'atto notarile pubblico del. 21/12/2012 rep. n. 204715/23494 del Dott. Antonio Gagliardi trascritto a Treviso ai n. 879 Gen., 695 Part. concernente la Modifica alla Convenzione Edilizia di cui al punto 6.2.a, a favore del Comune di Silea Cod. Fisc. 80007710264, contro l'Esecutato 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati al Comune di Silea Fg. 9 mappali n. 1134, 1136, 1128, 1129, 1133, 1135, 859, 1299 e Fg. 10 mappali n. 593 (dal quale derivano per frazionamento le particelle 723 e 724) e 672 (dal quale derivano per frazionamento le particelle 721 e 722) – (Doc. 11 – Nota trascrizione convenzione edilizia 2012).

6.2.d - Nota di trascrizione del 09/12/2021 n. 49742 Gen. n. 34511 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 27/10/2021 rep. 5718 Ufficiali Giudiziari di Treviso Tribunale di Treviso – a favore di [REDACTED] - [REDACTED] contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 per la quota complessiva di 1/1 della piena



proprietà dei beni di cui al presente procedimento (Doc. 15 – Nota trascrizione del verbale di pignoramento).

Alla data del 06/03/2023 non si sono rilevate altre iscrizioni e/o trascrizioni ipotecarie.

7 - ACCERTAMENTO DELLA CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

Le planimetrie catastali e le visure dei terreni depositate presso l'Agenzia del Territorio corrispondono alla situazione reale.

8 – VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O AFFITTO IN CORSO DI VALIDITA'

Non è stata riscontrata la registrazione di contratti di affitto opponibili.

9 – ONERI DOVUTI AL COMUNE DI SILEA

Il Comune di Silea ha comunicato la presenza di una situazione debitoria a carico dell'Esecutato 1 (Doc. 16 – Elenco debiti per tributi verso il Comune di Silea). Tali pendenze riguardano il pagamento dei tributi ICI, IMU e TASI dal 2011 al 2022 e sono aggiornate al 02/02/2023.

ANNO 2011

- ICI € 8.630,52 comprensivi di sanzioni e interessi – Provvedimento anno 2016 – Emessa ingiunzione

ANNO 2012

- IMU € 21.200,94 comprensivi di sanzioni e interessi – Provvedimento anno 2017 – Emessa ingiunzione

ANNO 2013

- IMU € 67.079,91 comprensivi di sanzioni e interessi – Provvedimento anno 2018 – Si devono aggiungere gli interessi legali dal 10/02/2018



fino alla data del versamento

ANNO 2014

- IMU € 110.893,25 comprensivi di sanzioni e interessi – Provvedimento anno 2019 – Si devono aggiungere gli interessi legali dal 17/02/2019 fino alla data del versamento
- TASI € 9.379,67 comprensivi di sanzioni e interessi – Provvedimento anno 2019 – Si devono aggiungere gli interessi legali dal 17/02/2019 fino alla data del versamento

ANNO 2015

- IMU € 110.451,73 comprensivi di sanzioni e interessi – Provvedimento anno 2021 – Si devono aggiungere le maggiorazioni previste dall'accertamento esecutivo (6% fino a un massimo di € 600,00) gli interessi legali dal 21/04/2021 fino alla data del versamento
- TASI € 14.533,26 comprensivi di sanzioni e interessi – Provvedimento anno 2021 – Si devono aggiungere le maggiorazioni previste dall'accertamento esecutivo (6% fino a un massimo di € 600,00) gli interessi legali dal 21/04/2021 fino alla data del versamento

ANNO 2016

- IMU € 105.599,71 comprensivi di sanzioni e interessi – Provvedimento anno 2022 – Si devono aggiungere le maggiorazioni previste dall'accertamento esecutivo (6% fino a un massimo di € 600,00) gli interessi legali dal 07/05/2022 fino alla data del versamento
- TASI € 13.895,42 comprensivi di sanzioni e interessi – Provvedimento anno 2022 – Si devono aggiungere le maggiorazioni previste dall'accertamento esecutivo (6% fino a un massimo di € 600,00) gli interessi legali dal 07/05/2022 fino alla data del versamento

ANNO 2017

- IMU € 49.063,00 – deve essere emesso accertamento con sanzione 100% e interessi legali maggiorati del 2,5% come previsto dal Regolamento Comunale
- TASI € 6.456,00 – deve essere emesso accertamento con sanzione 100% e interessi legali maggiorati del 2,5% come previsto dal Regolamento Comunale

ANNO 2018

- IMU € 48.958,00 – deve essere emesso accertamento con sanzione 100% e interessi legali maggiorati del 2,5% come previsto dal Regolamento



- Comunale
- TASI € 6.442,00 – deve essere emesso accertamento con sanzione 100% e interessi legali maggiorati del 2,5% come previsto dal Regolamento Comunale

ANNO 2019

- IMU € 47.800,00 – deve essere emesso accertamento con sanzione 100% e interessi legali maggiorati del 2,5% come previsto dal Regolamento Comunale
- TASI € 6.289,00 – deve essere emesso accertamento con sanzione 100% e interessi legali maggiorati del 2,5% come previsto dal Regolamento Comunale

ANNO 2020

- IMU € 54.089,00 – deve essere emesso accertamento con sanzione 100% e interessi legali maggiorati del 2,5% come previsto dal Regolamento Comunale

ANNO 2021

- IMU € 54.089,00 – deve essere emesso accertamento con sanzione 100% e interessi legali maggiorati del 2,5% come previsto dal Regolamento Comunale

ANNO 2022

- IMU € 54.089,00 – deve essere emesso accertamento con sanzione 100% e interessi legali maggiorati del 2,5% come previsto /dal Regolamento Comunale

Si devono aggiungere spese di lite in corso per € 9.320,00.

Sommano in totale **€ 798.259,21** oltre interessi alla data del versamento.

A questo importo vanno aggiunti interessi e sanzioni come previsto dal Regolamento Comunale riguardante il mancato versamento dei tributi (circa **€ 400.000,00**).



10 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega alla presente relazione copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 09/03/2023 (Doc. 17).

Il Comune di Silea è dotato del Piano di Assetto del Territorio - PAT, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 14 aprile 2014 e approvato dalla Giunta Provinciale di Treviso ai sensi dell'art. 14, comma 6 della L.R. 11/2004, deliberazione n. 160 dell'8 agosto 2016 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 85 del 2 settembre 2016.

La Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla L.R. 14/2017 è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 12 maggio 2020.

Il Comune di Silea è dotato di Piano degli Interventi (PI), la cui 4^a Variante generale è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 12/05/2020.

In data 22/02/2021 sono state approvate con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 4 e n. 5 le Varianti n. 5 e n. 6 al Piano degli Interventi.

In data 22/12/2021 con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 è stata approvata la Variante n. 7 al Piano degli Interventi.

In data 13/04/2022 con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 è stata approvata la Variante n. 8 al Piano degli Interventi.

La destinazione urbanistica attuale dei beni esecutati è riportata di seguito:

- **Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 14/2017:** Foglio 9 Mn. 859 -1124 - 1127 - 1128 - 1129 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1299 - 1316, Foglio 10, Mn. 255 - 671 - 673 -675 - 721 - 722 - 723 -



724, disciplinati dall'art. 3 delle NT della Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla L.R. 14/2017;

- **Parco Urbano dello Storga (art.28 N.T. del PTCP):** Foglio 9 Mn. 859 - 1124 - 1127 - 1128 - 1129 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1299 - 1316, Foglio 10 Mn. 255 - 671 - 673 - 675 - 721 - 722 - 723 - 724, disciplinato dall'articolo 12 delle NTA;
- **Aree idonee:** Foglio 9 Mn. 1124 - 1127 - 1316, Foglio 10 Mn. 675 - 671 parte - 721 parte - 722 parte - 673, disciplinate dall'art. 20 delle NTA;
- **Aree idonee a condizione di tipo "a":** Foglio 9 Mn. 1299 - 1128 - 1129 - 1133 - 1134 - 859 - 1135 - 1136, Foglio 10 Mn. 671 parte - 721 parte - 722 parte - 723 parte - 724 parte - 255, disciplinate dall'art. 20 delle NTA;
- **Aree idonee a condizione di tipo "b":** Foglio 10 Mn. 721 parte - 722 parte - 723 parte - 724 parte, disciplinate dall'art. 20 delle NTA;
- **ATO I.3 "Produttivo - Commerciale Silea":** Foglio 9 Mn. 859 - 1124 - 1127 - 1128 - 1129 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1299 - 1316, Foglio 10, Mn. 255 - 671 - 673 - 675 - 721 - 722 - 723 - 724, disciplinata dall'art. 40 delle NTA;
- **Aree di urbanizzazione consolidata:** Foglio 9 Mn. 859 - 1127 - 1128 - 1129 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1299 - 1316, Foglio 10, Mn. 671 - 673 - 675 - 721 - 722 - 723 - 724, disciplinate dall'art. 25 delle NTA;
- **Vincolo sismico - Zona 3 intero territorio comunale O.P.C.M. 3519/2006, D.M. 14.01.2008, D.G.R. 244/2021:** Foglio 9 Mn. 859 - 1124 - 1127 - 1128 - 1129 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1299 - 1316, Foglio 10, Mn. 255 - 671 - 673 - 675 - 721 - 722 - 723 - 724, disciplinato dall'art. 10 delle NTA.
- **Fascia di rispetto stradale:** Foglio 9 Mn. 1299 parte - 1128 parte - 1129 parte



- 859 parte - 1135 parte - 1136 parte, Foglio 10 Mn. 723 parte - 724 parte - 722 parte, disciplinata dall'art. 50 delle NTO;
- **Viabilità esistente:** Foglio 9 Mn. 1124, Foglio 10 Mn. 255, disciplinata dall'articolo 46 delle NTO;
- **Fascia di attenuazione dell'impatto della grande viabilità:** Foglio 9 Mn. 1124, Foglio 10 Mn. 255, disciplinata dall'articolo 47 delle NTO;
- **Piano Urbanistico Attuativo confermato PUA n. 32 "P.di.L. Treviso - Mare", quale area fondiaria corrispondente dei macro-lotti n. 9 - 10 - 11**, approvato con D.C.C. n. 32 del 30/09/2002 e variante generale approvata il 29/11/2012 con D.G.C. n. 131: Foglio 9 Mn. 859 - 1127 - 1128 - 1129 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1299 - 1316, Foglio 10 Mn. 671 - 673 - 675 - 721 - 722 - 723 - 724, disciplinato dall'articolo 8 delle NTO e dalle Convenzioni rep. 5.341 del 20/12/2002, rep. 202.401 del 22/06/2011 e rep. 204.715 del 21/12/2012;
- **ZTO D1.17 "artigianale e industriale":** Foglio 9 Mn. 859 - 1128 - 1129 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1299, Foglio 10 Mn. 721 - 722 - 723 - 724, disciplinata dagli articoli 24 e 25 delle NTO, oltre che dalle Convenzioni successivamente richiamate;
- **ZTO Fd "a parcheggio":** Foglio 9 Mn. 1127 parte - 1316 parte, disciplinata dall'articolo 45 delle NTO (attuata, consegnata, aperta all'uso pubblico, collaudata);
- **Viabilità esistente:** Foglio 9 Mn. 1127 parte - 1316 parte, Foglio 10 Mn. 671 - 673 - 675, disciplinata dall'articolo 46 delle NTO (attuata, consegnata, aperta all'uso pubblico, collaudata);



- **Percorso ciclabile e/o pedonale:** Foglio 9 Mn. 1316 parte - 1127 parte, Foglio 10 Mn. 671 parte - 675 parte, disciplinato dall'articolo 46 delle NTO (attuata, consegnata, aperta all'uso pubblico, collaudata);
- **Ostacoli alla navigazione aerea (aeroporto "A. Canova" di Treviso)** - Quota massima di 161,00 m s.l.m (intero territorio comunale): Foglio 9 Mn. 859 - 1124 - 1127 - 1128 - 1129 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1299 - 1316, Foglio 10 Mn. 255 - 671 - 673 - 675 - 721 - 722 - 723 - 724, disciplinati dall'art. 54 delle NTO;
- **Pericoli per la navigazione aerea (aeroporto "A. Canova" di Treviso) - Area di incompatibilità assoluta per l'installazione di impianti eolici:** Foglio 9 Mn. 859 - 1124 - 1127 - 1128 - 1129 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1299 - 1316, Foglio 10 Mn. 255 - 671 - 673 - 675 - 721 - 722 - 723 - 724, disciplinati dall'art. 54 delle NTO.

I terreni descritti sono soggetti a quanto riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 22/06/2011 presso il notaio Antonio Gagliardi rep. n. 202441 racc. n. 22486 registrata a Castelfranco Veneto il 01/07/2011 al n. 1739 serie 1T e relative obbligazioni anche pecuniarie e di indennizzo perequativo (art. 2), nonché alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 21/12/2012 presso il notaio Antonio Gagliardi rep. n. 204715 racc. n. 23494 registrata a Castelfranco Veneto il 08/01/2013 al n. 41 serie 1T e relative obbligazioni anche pecuniarie e perequative (art. 6).

Ai sensi dell'art. 6, terzo comma, della direttiva 92/43/CEE e dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii, la presentazione di ogni piano e di ogni progetto



dovrà essere corredata dalla valutazione di incidenza ambientale, da effettuarsi secondo la guida metodologica definita dalla D.G.R. 29 agosto 2017 n. 1400, pubblicata nel B.U.R. Veneto del 19/09/2017 n. 90.

11 – STIMA DEI BENI

Parte dei beni oggetto del pignoramento sono compresi nel Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica – Variante Generale al Piano di Lottizzazione delle ZTO D.1/16 e D.1/17. In particolare essi fanno parte della ZTO D.1/17 e rientrano nei Macrolotti 9 e 10. Di seguito si descrivono le caratteristiche del PUA delle ZTO D.1/16 e D.1/17.

11.1 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA – VARIANTE GENERALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLE ZTO D.1/16 e D.1/17 DEL COMUNE DI SILEA

Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica – Variante Generale al Piano di Lottizzazione delle ZTO D.1/16 e D.1/17 (Art. 19 e 20 della L.R. 11/2004) adottato con delibera della Giunta Comunale n. 118 del 08/10/2012 e approvato con delibera della Giunta Comunale n. 131 del 29/11/2012 individua 13 macrolotti di intervento.

Si allega copia delle NTA del PUA (Doc. 18) e delle principali tavole planovolumetriche allegate al PUA (da Doc. 19 a Doc. 25).

I beni oggetto di pignoramento ricadono, almeno parzialmente, nei macrolotti 9 e 10 della ZTO D.1/17.

Altri beni non sono invece interessati dal Piano Urbanistico Attuativo per cui saranno trattati a parte.



La lottizzazione si trova in prossimità del casello Treviso Sud dell'autostrada A27.

I due comparti D.1/16 (a nord della SR 89 Treviso Mare) e D.1/17 (a sud della SR 89 Treviso Mare) comunicano tra loro tramite un sottopasso della strada SR 89.

PARAMETRI URBANISTICI DELLE ZTO D.1/16 E D.1/17

- Sm = superficie minima di intervento = 1.500 mq
- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 6.000 mq/ha
- Q = rapporto di copertura = 0,50 mq/mq di superficie fondiaria nelle aree non comprese nelle fasce di rispetto di strade provinciali e autostrade; = 0,25 mq/mq di superficie fondiaria nelle aree comprese nelle fasce di rispetto di strade provinciali e autostrade
- De = distanza minima dai confini = ml 6,00
- Df = distacco tra i fabbricati = non inferiore a ml 12,00; è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio
- Ds = distanza dalla strada = non inferiore a ml 10,00 per strade comunali, ml 20,00 per le strade regionali, ml 30 per le autostrade e bretelle di accesso a caselli autostradali
- H = altezza massima = ml 15,00, salvo documentate esigenze legate a particolari processi di lavorazione che implicano spazi tecnici di altezza maggiore.

I parcheggi (privati) interni ai lotti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- per attività artigianali, magazzini e simili: mq 10 ogni 100 mq (o frazione) di superficie fondiaria;
- per attività commerciali con superficie di vendita < mq 400: mq 90 ogni 100 mq di superficie di vendita;
- per attività commerciali con superficie di vendita > mq 400: mq 100 ogni 100



mq di superficie di vendita.

I parcheggi possono essere collocati nell'area esterna, nel corpo dell'edificio (entro o fuori terra) o sul lastrico solare.

MACROLOTTO 9

Comprende i terreni individuati al Comune di Silea Fg. 9 mappali n. 1134 e 1136 e Fg. 10 mappali n. 672 (ora 721 e 722) e 593 (ora 723 e 724) per una superficie catastale complessiva di mq 21.213 e reale di mq 21.332.

I terreni sono nella piena proprietà dell'Esecutato 1 per la quota di 119/125 e dell'Esecutato 2 per la quota di 6/125.

Si tratta di un macrolotto attualmente a disposizione del Comune di Silea e soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), con predominanza della destinazione produttiva e direzionale, previo pagamento di una perequazione urbanistica quantificata in €/mq 65,00.

Nel Macrolotto 9 sono ammesse le destinazioni artigianali ed industriali, ed è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio della zona, attività commerciali (non prevalenti), uffici e mostre connessi alla attività della zona.

Le attività commerciali sono consentite solo se risultano compatibili con l'intero insediamento sotto il profilo dell'accessibilità e del fabbisogno di parcheggi. In tal caso dovranno essere reperiti all'interno del lotto spazi per parcheggi secondo i termini di legge.

È esclusa la presenza di strutture per la grande distribuzione.



È consentita l'edificazione di un'abitazione, per il custode o per personale addetto alla sorveglianza, per una superficie utile (Su) massima di 150 mq, purché accorpata all'edificio del lotto.

Dalla Tav. 4 – Conteggi superfici (Doc. 20) si desumono i seguenti dati di superficie:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - Superficie lotto: | mq 21.332 |
| - Superficie fascia di rispetto: | mq 8.353 |
| - Superficie edificabile: | mq 12.979 |
| - Superficie copribile: | mq 8.578 |
| - Rapporto di copertura | 41,70% |

MACROLOTTO 10

Comprende i terreni individuati al Comune di Silea Fg. 9 mappali n. 1129, 1133, 1135, 859, 1128, 1299 per una superficie catastale complessiva di mq 17.308 e reale di mq 17.508.

I terreni sono nella piena proprietà dell'Esecutato 1.

Si tratta di un ambito soggetto a Intervento Edilizio Diretto (IED) e il lotto è già nella disponibilità della proprietà.

Ai sensi del DPR 20 ottobre 1998 n. 447 e della L.R. 13 agosto 2004 n. 15 e agli artt. 31 e 34 del D.L. 201/2011 convertito in Legge n. 214/2011, è consentita la costruzione di medie strutture (fino a mq 2.500), con le destinazioni artigianali, industriali, direzionali e commerciali, le strutture ricettive e i pubblici esercizi. Le NTA recitano: *“a titolo esemplificativo e non esaustivo: le banche, le attività professionali, le concessionarie di automezzi, i laboratori di ricerca ed analisi, i magazzini, i depositi, i silos, le rimesse, le zone attrezzate per la*



sosta di mezzi pesanti, gli edifici e le attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio della zona, gli uffici di ciascuna attività produttiva, le mostre, le attrezzature per il ristoro e il tempo libero”.

Le NTA specificano che nel macrolotto 10 è consentito l’insediamento di una media struttura di vendita.

Dalla Tav. 4 – Conteggi superfici (Doc. 20) si desumono i seguenti dati di superficie:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - Superficie lotto: | mq 17.508 |
| - Superficie fascia di rispetto: | mq 4.601 |
| - Superficie edificabile: | mq 12.907 |
| - Superficie copribile: | mq 7.604 |
| - Rapporto di copertura | 43,40% |

11.2 – CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U., esaminato il quesito sottopostogli dall’Ill.mo Sig. G.E., ritiene di identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di trasformazione (VMP) attribuibile ai beni pignorati in base alla destinazione prevista considerando i beni liberi da vincoli e/o pendenze nei confronti del Comune di Silea.

Ai fini della stima lo scrivente terrà in considerazione:

- **Mercato immobiliare di Silea:** attualmente non si è in presenza di un mercato attivo. Le valutazioni riferite agli anni precedenti collocano il valore di mercato delle aree con tale destinazione urbanistica tra €/mq 150,00 e €/mq 220,00, con punte di €/mq 315,00.



- **Linee guida del Comune di Silea per l'applicazione della perequazione – Anno 2019:** le Linee Guida del Comune di Silea per l'applicazione della perequazione – Anno 2019 – individuano per i due macrolotti i seguenti valori unitari:
 - Macrolotto 9 con perequazione da versare: €/mq 100,00
 - Macrolotto 9 con perequazione versata: €/mq 165,00
 - Macrolotto 10: €/mq 180,00

- **Valori delle aree edificabili del Comune di Silea – anno 2019 – ai fini IMU:** i valori delle aree edificabili stabiliti dal Comune di Silea per il calcolo dell'IMU – Anno 2019 – individuano per i due macrolotti i seguenti valori unitari:
 - Macrolotto 9 – zone a destinazione industriale-artigianale in fasce di pregio, contributo perequativo da versare e permesso di costruire non rilasciato: €/mq 135,00
 - Macrolotto 9 – zone a destinazione industriale-artigianale in fasce di pregio, contributo perequativo versato e permesso di costruire non rilasciato: €/mq 200,00
 - Macrolotto 10 – zone a destinazione commerciale-direzionale con permesso di costruire non rilasciato: €/mq 200,00

- **Ubicazione dei due macrolotti e facilità di accesso agli stessi:** l'ubicazione dei due macrolotti è prestigiosa per la vicinanza al casello autostradale Treviso Sud dell'A27 e alla SR 89 Treviso Mare. L'accesso ai due macrolotti, attraverso la rotatoria che immette dalla tangenziale



di Treviso verso l'autostrada A27 e la Treviso Mare, è agevole e sicuro.

- **Normativa urbanistica vigente:**

nel Macrolotto 9 è consentita la realizzazione di fabbricati a destinazione prevalente produttiva e direzionale attraverso PUA;

nel Macrolotto 10 è consentito l'intervento edilizio diretto e l'edificazione di una Media Struttura di Vendita (MSV). Tale aspetto incrementa il valore di mercato rispetto alle altre aree.

- **Vincoli riportati nella convenzione edilizia e s.m.i.:** la convenzione edilizia stabilisce, per i lotti soggetti a perequazione (Macrolotto 9), il pagamento di un importo di €/mq 65,00.

Riguardo al Macrolotto 10, è previsto per ciascuna Media Struttura di Vendita (MSV) il pagamento di un importo di € 300.000,00.

- **Incidenza degli oneri di urbanizzazione:** per i due macrolotti si stima prudenzialmente un importo dovuto per oneri di urbanizzazione pari a € 100.000,00 da suddividere proporzionalmente tra gli stessi sulla base della superficie fondiaria.

- **Comodi e scomodi che possono incidere sull'appetibilità delle aree:** la zona in cui ricadono i beni è considerata di pregio ed è destinata alla produzione di beni e servizi oltre che al commercio.

La stagnazione del mercato edilizio di questo decennio rappresenta un aspetto a sfavore della valorizzazione delle aree edificabili.

Vengono proposti due lotti di vendita (lotti 1 e 2) corrispondenti rispettivamente al Macrolotto 10 e al Macrolotto 9 della ZTO D.1/17 del Comune di



Silea. Inoltre si evidenziano i lotti per i quali lo scrivente ritiene che non sia possibile procedere alla vendita in quanto privi di valore o di scarsa appetibilità (lotti 3, 4 e 5).

In particolare:

LOTTO 1 (corrispondente al Macrolotto n. 10 del PUA)

Comune di Silea

Foglio 9

- Mappale 859 – Vigneto cl. 2 – consistenza ha 0.34.00 RD € 27,95 RA € 15,80.
- Mappale 1128 – Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.56.05 RD € 37,44 RA € 20,26.
- Mappale 1129 – Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.23.00 RD € 15,36 RA € 8,31.
- Mappale 1133 – Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.38.55 RD € 25,75 RA € 13,94.
- Mappale 1135 – Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.01.13 RD € 0,75 RA € 0,41.
- Mappale 1299 – Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.20.35 RD € 13,59 RA € 7,36.

LOTTO 2 (corrispondente al Macrolotto n. 9 del PUA)

Foglio 9

- Mappale 1134 Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.44.62 RD € 29,81 RA € 16,13.



- Mappale 1136 – Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.19.87 RD € 13,27
RA € 7,18.

Foglio 10

- Mappale 721 – Seminativo arb. cl. 2 – consistenza ha 0.31.41 RD € 29,05 RA
€ 15,41.

- Mappale 722 – Seminativo arb. cl. 2 – consistenza ha 0.18.23 RD € 16,86 RA
€ 8,94.

- Mappale 723 – Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.40.80 RD € 27,26 RA
€ 14,75.

- Mappale 724 – Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.57.20 RD € 38,21 RA
€ 20,68.

LOTTO 3 (parcheggi e viabilità da cedere al Comune di Silea)

Comune di Silea

Foglio 9

- Mappale 1127 – Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.78.81 RD € 52,65
RA € 28,49,

- Mappale 1316 – Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.57.52 RD € 38,43
RA € 20,79.

Foglio 10

- Mappale 671 – Seminativo arb. cl. 2 – consistenza ha 0.29.55 RD € 27,33 RA
€ 14,50.

- Mappale 673 – Seminativo arb. cl. 2 – consistenza ha 0.00.55 RD € 0,51 RA €
0,27.



- Mappale 675 – Seminativo arb. cl. 2 – consistenza ha 0.00.79 RD € 00,73 RA
€ 00,39.

LOTTO 4 (reliquato)

Comune di Silea

Foglio 9

- Mappale 1124 – Seminativo arb. cl. 3 – consistenza ha 0.00.71 RD € 0,47 RA
€ 0,26.

LOTTO 5 (sede viabilità casello autostradale Treviso Sud)

Comune di Silea

Foglio 10

- Mappale 255 – Vigneto cl. 2 – consistenza ha 0.09.65 RD € 7,93 RA € 4,49.

11.3 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

11.3.1 – STIMA LOTTO 1 (Macrolotto 10)

Considerata la destinazione urbanistica del lotto (Intervento Edilizio Diretto con possibilità di realizzare una Media Struttura di Vendita fino a mq 2.500 sui 7.604 copribili su mq 17.508 = rapporto 43,4%), lo scrivente ritiene opportuno attribuire alla superficie fondiaria reale un valore unitario di **€/mq 220,00**.

Pertanto si avrà:

mq 17.508 (reali) x €/mq 220,00 = € 3.851.760,00

a questo importo vanno detratti:

- l'importo di cui all'art. 13 della convenzione



del 21/12/2012	€ 300.000,00
- la quota parte delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare stimato in: (€ 100.000,00 / mq 38.840) x mq 17.508	€ <u>45.077,24</u>
VMP =	€ 3.506.682,76

che si arrotondano a **€ 3.507.000,00 (euro tremilionicinquecentosettemila/00).**

11.3.2 – STIMA LOTTO 2 (Macrolotto 9)

Considerata la destinazione urbanistica del lotto (PUA con possibilità di realizzare strutture a prevalente destinazione produttiva e direzionale), la superficie copribile di mq 8.578 su quella reale di mq 21.332 = rapporto 40,2%, lo scrivente ritiene opportuno attribuire alla superficie fondiaria reale un valore unitario di **€/mq 150,00**.

Pertanto si avrà:

mq 21.332 (reali) x €/mq 150,00 =	€ 3.199.800,00
a questo importo va detratti:	
- l'importo della perequazione di cui alla convenzione del 21/12/2012 e alla D.G.C. n. 126 del 02/12/2013 pari a mq 21.332 x €/mq 65,00	€ 1.386.580,00
1) la quota parte delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare stimato in: (€ 100.000,00 / mq 38.840) x mq 21.332	€ <u>54.922,76</u>
VMP =	€ 1.758.297,24

che si arrotondano a **€ 1.760.000,00 (euro unmilionesettecentocsessantamila/00).**



11.3.3 – STIMA LOTTO 3 (parcheggi e viabilità da cedere al Comune di Silea)

La Convenzione Edilizia del 21/12/2012 prevede la cessione al Comune di Silea delle particelle del Fg. 9 mappali n. 1127 e 1316 e Fg. 10 mappali n. 671, 673, 675 di complessivi mq 16.722 essendo queste destinate a opere di urbanizzazione della lottizzazione (viabilità e parcheggi).

Lo scrivente propone di escludere detti beni dal procedimento esecutivo in quanto privi di interesse mercato.

11.3.4 – STIMA LOTTO 4 (reliquato)

La particella identificata al comune di Silea **Fg. 9 mappale n. 1124** di mq 71 è un reliquato esterno al macrolotto 12. Essa è di fatto annessa all'area di parcheggio dell'esercizio commerciale adiacente.

Lo scrivente ritiene opportuno attribuire alla superficie della particella un valore unitario di €/mq 25,00.

Pertanto si avrà:

$$\text{mq 71 x €/mq 25,00} = \quad \quad \quad \text{€} \quad \text{1.755,00}$$

Considerato il modesto valore di mercato e la scarsa o nulla appetibilità, propone di escludere il bene dal procedimento esecutivo.

11.3.5 – STIMA LOTTO 5 (sede viabilità casello autostradale Treviso Sud)

La particella identificata al comune di Silea **Fg. 10 mappale n. 255** di mq 965 fa parte della viabilità del casello autostradale di Silea ed è di fatto priva di valore.



Lo scrivente, considerata la reale destinazione del bene, ne propone l'esclusione dal procedimento esecutivo.

11.3.6 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA (LOTTI 1 e 2)

Dal valore di mercato dei Lotti 1 e 2 è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato, legati al tempo di aggiudicazione e di trasferimento dell'immobile, al momento di libero godimento dello stesso, ai possibili vizi occulti del bene, ai tempi di fissazione dell'asta. Si considera che tali condizioni possano incidere per circa il 20% sul valore dell'immobile.

Il valore di riferimento da proporre alla prima vendita all'asta sarà quindi:

LOTTO 1

€ 3.507.000,00 – 20% = € 2.805.600,00 (euro duemilioniottocentocinquemilaseicento/00)

LOTTO 2

€ 1.758.000,00 – 20% = € 1.406.400,00 (euro unmilionequattrocentoseimilaquattrocento/00)

Per i lotti 3, 4 e 5, che a parere dello scrivente sono privi di valore (lotti 3 e 5) o caratterizzati da scarsa o nulla appetibilità (lotto 4), si propone l'esclusione dalla procedura esecutiva.



12 – ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. documentazione fotografica
2. visura catastale
3. estratto di mappa foglio 9
4. estratto di mappa foglio 10
5. copia atto di compravendita 15-12-2003
6. copia atto di fusione del 16-12-2003
7. copia atto di compravendita 23/11/2018;
8. nota di trascrizione scrittura privata sostituzione servitù
9. nota di trascrizione convenzione edilizia 2003
10. nota di trascrizione modifica convenzione edilizia 2011
11. nota di trascrizione modifica convenzione edilizia 2012
12. copia convenzione edilizia 2012
13. nota iscrizione ipoteca volontaria a garanzia apertura di credito 2006
14. nota iscrizione ipoteca volontaria a garanzia apertura di credito 2013
15. nota trascrizione del verbale di pignoramento
16. situazione debitoria esecutato 1 per tributi comunali al 02/02/2023
17. CDU
18. NTA del PUA ZTO D.1/16 e D.1/17
19. TAV1 Inquadramento e documentazione fotografica
20. TAV2 Catastale proprietà STATO DI FATTO
21. TAV3 Catastale proprietà VARIANTE
22. TAV4 Conteggi superfici
23. TAV5 Standard
24. TAV6 Comparativa
25. TAV10 Planivolumetrico
26. corrispondenza nominativi riferibili alle locuzioni indicanti gli esecutati utilizzate nell'elaborato
27. scheda sintetica
28. ricevuta PEC di invio della perizia al custode giudiziario
29. ricevute PEC di invio della perizia al creditore esecutante e al legale
30. ricevuta PEC di invio della perizia all'Esecutato 1
31. ricevuta PEC di invio della perizia all'Esecutato 2



DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

Portato a termine con coscienza ed obiettività l'incarico affidatogli, il sottoscritto deposita la presente relazione oltre agli allegati e dichiara di aver inviato copia dell'elaborato peritale alle parti esecutanti ed eseguite e al custode giudiziario, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per ogni ulteriore chiarimento. Si impegna inoltre a depositare nei prossimi giorni, presso la Cancelleria, copia cartacea della perizia e degli allegati.

Castelfranco Veneto, 6 aprile 2023

IL Perito Stimatore

Dott. Agronomo Dal Molin Fabrizio




