

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **175/2024** promossa da

G.E. dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

24/09/2025

Treviso, 12 settembre 2025

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



Indice generale

1 PREMESSA.....	3
2 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
3 LOTTO UNO.....	4
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	4
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
3.4 SERVITÙ.....	8
3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	8
3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	11
3.8 CLASSE ENERGETICA.....	12
3.9 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	12
3.10 CONFORMITÀ CATASTALE.....	12
3.11 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO.....	13
4 LOTTO DUE.....	15
4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	15
4.2 TITOLI DI PROVENIENZA.....	15
4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	16
4.4 SERVITÙ.....	18
4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	18
4.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO.....	19
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	19
4.8 CONFORMITÀ CATASTALE.....	20
4.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO.....	20
5 RISERVE.....	21
ALLEGATI.....	23



1 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. in data 31/01/2025 veniva notificato via PEC il 03/02/2025 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Con la nomina predetta il G.E. fissava l'udienza al 24/09/2025.

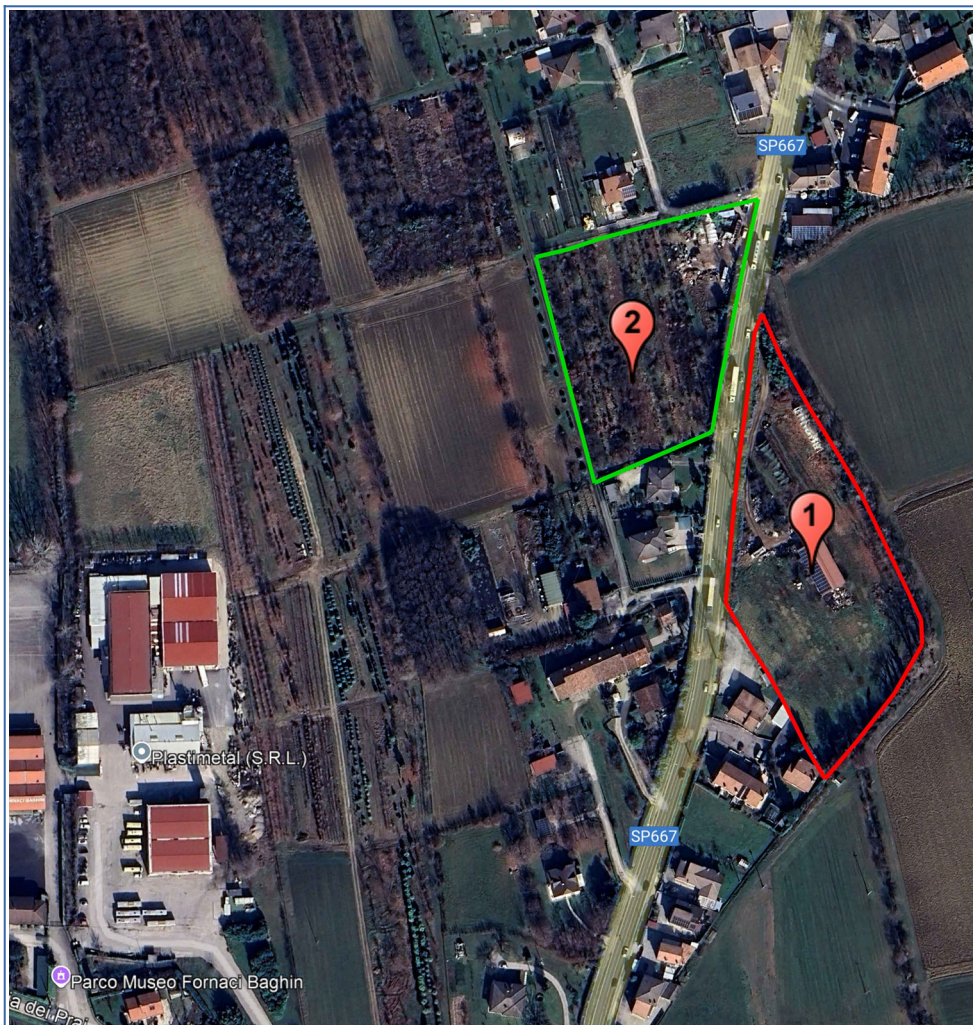
Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Riese Pio X, l'Agenzia delle Entrate, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 10/03/2025, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente relazione peritale.

2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la natura degli immobili staggiti ubicati in comune di Riese Pio X, via John Kennedy (SP667), costituiti da un annesso rustico con area agricola pertinenziale e, in posizione discosta , un appezzamento agricolo, si ritiene conveniente suddividere il compendio in due lotti.

Segue immagine satellitare esplicativa della localizzazione dei lotti.





Localizzazione dei lotti

3 LOTTO UNO

in capo all'esecutato per l'intero

costituito da unità immobiliare ad uso stalla e ricovero attrezzi, con scoperto esclusivo e area agricola pertinenziale, **ubicato in comune di Altivole, loc. Vallà, via John Kennedy.**

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto Fabbricati

Comune di Riese Pio X -Sezione D - Foglio 5

VIA JOHN KENNEDY Piano T



Catasto terreni

Comune di Riese Pio X - Foglio 29

Particella 334

Porzione AA Superf. 1.027 m² – Sem. Irr. cl. 2 - R.D. € 11,40 – R.A. € 6,36

Porzione AB Superf. 1.951 m² – Vigneto cl. U - R.D. € 20,15 – R.A. € 12,09

Particella 335 – Superf. 834 m² – Sem. Arb. cl. 1 - R.D. € 8,61 – R.A. € 5,17

Particella 1757

Porzione AA Superf. 886 m² – Sem. Arb. cl. 2 - R.D. € 8,24 – R.A. € 5,03

Porzione AB Superf. 6.000 m² – Vigneto cl. U - R.D. € 61,97 – R.A. € 37,18

Con la precisazione, inoltre, che l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato di cui alla precitata particella n. 1758 è riportata al Catasto Terreni – Comune di Riese Pio X – al Foglio 29 con la particella n. 1758 – ente urbano di m² 430-
TABELLA DI VARIAZIONE del 27/10/2006 Pratica n. TV0280341 in atti dal 27/10/2006.

Le particelle del Foglio 29 Mn 1758 e 1757 derivano dall'originario Mn 564.

La superficie catastale complessiva delle particelle costituenti il lotto è di m² 11.128.

Confini.

Partendo da ovest e procedendo in senso orario con strada provinciale, altro foglio di mappa e particelle 572 e 562.

Si precisa che, catastalmente, gli immobili in esame risultano ancora intestati al padre dell'esecutato (vedi successivo paragrafo 3.2).

3.2 TITOLO DI PROVENIENZA



1) All'esecutato, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili costituenti il lotto (oltre ad altri) sono pervenuti per atto pubblico notarile di accettazione espressa di eredità (paterna) del Notaio Tottolo Marco del 22/02/2019 rep. n. 15835 (Allegato n. 7), trascritto a Treviso il 08/03/2019 ai n.ri 9025/6365.

Si evidenzia che risulta la sola accettazione dell'eredità ma non risulta presentata la dichiarazione di successione.

2) Al padre, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Parolin Battista del 31/05/1990 rep. n. 97534 (Allegato n. 8), trascritto a Treviso il 11/06/1990 ai n.ri 15065/11158.

Come già precedentemente evidenziato, la particella n. 564 del Foglio 29 riportata nell'atto ha successivamente originato le attuali particelle n. 1758 e 1757.

3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 18/08/2025 dal Certificato Notarile agli atti della procedura e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 20/11/2012 ai n.ri 34677/25142.

Costituzione di Fondo Patrimoniale atto Notaio Tottolo Marco del 12/11/2012 rep. n. 8497 a favore dell'esecutato e a carico del padre, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili costituenti il lotto in esame, ed altri (Allegato n. 9).



2) Annotazione in data 27/11/2023 ai n.ri 43693/5794

NULLITÀ atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso del 09/07/2009 rep. n. 1555, a favore di terzi e a carico del padre dell'esecutato.

Si riporta Quadro D: *“SENTENZA 1555/09 - R.G. 7371/04 - CRON 12784 - REP 3108/09 P.Q.M. IL TRIBUNALE, NON DEFINITAMENTE PRONUNCIANDO, COSI' PROVVEDE; ACCERTATO CHE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 31 MAGGIO 1990 AVANTI IL NOTAIO BATTISTA PAROLIN TRA **** E ***** (PADRE DELL'ESECUTATO) A REP. 97534 SIMULA UNA DONAZIONE, DICHARA LA NULLITÀ DELLA DONAZIONE DISSIMULATA PER MANCANZA DEI REQUISITI DI SOSTANZA E DI FORMA PREVISTI DALLA LEGGE. SI PRECISA CHE: - L'ATTO DI DONAZIONE DISSIMULATA RISULTA TRASCRITTO IN DATA 11.06.1990 AI NN.15665/11158“*

3) Trascrizione in data 30/05/2024 ai n.ri 19823/14368.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso del 17/04/2024 rep. n. 3096 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili costituenti il lotto in esame, ed altri.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 16/09/2005 ai n.ri 41063/9642

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Gagliardi Antonio del 07/09/2005 rep. n. 190337 a favore di Veneto Banca Soc. Coop. Per Azioni A R.l. con sede in Montebelluna, durata 20 anni, a carico del padre dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili costituenti il lotto in esame. Debitore non datore di ipoteca l'esecutato.

2) Iscrizione in data 30/06/2009 ai n.ri 24940/5557

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Tassitani Luigi del 26/06/2009 rep. n. 202013 a favore di Veneto Banca - s.p.a. con sede in



Montebelluna, durata 25 anni, a carico del padre dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili costituenti il lotto in esame, ed altri. Debitore non datore di ipoteca l'esecutato.

3) Iscrizione in data 27/07/2018 ai n.ri 26871/4409

Ipoteca Giudiziaria sentenza di condanna atto Corte d'appello di Venezia del 27/06/2016 rep. n. 2383 a favore di terzi, a carico del padre dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili costituenti il lotto in esame, ed altri.

4) Iscrizione in data 06/03/2024 ai n.ri 8227/1145

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Treviso del 08/02/2024 rep. n. 314 e a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. con sede in Bolzano, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili costituenti il lotto in esame, ed altri.

3.4 SERVITÙ

Come da atto di compravendita originario, il lotto verrà trasferito come attualmente si trovano i beni che ne formano oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate.

Sotto il profilo urbanistico si evidenziano i vincoli di pertinenza funzionale (art. 817 Codice Civile e art. 7 delle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Riese Pio X), costituito con atto in data 11/11/2005 in autentica Notaio Tassitani rep. n. 194774 (Allegato n. 10), registrato a Castelfranco Veneto in data 16/11/2005 al n. 814 Serie 2, trascritto a Treviso in data 29/11/2005 ai n.ri 53731/31951.

3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto è costituito da fabbricato rurale ad uso ricovero attrezzi e stalla, con



pertinenze e ampio scoperto, **ubicato in comune di Riese Pio X, loc. Vallà, via John Kennedy** in fascia extraurbana – zona agricola R1 (fonte OMI).

La forma in pianta del lotto è riconducibile ad un trapezio rettangolo con il lato obliquo lungo la strada provinciale. L'area è delimitata in parte da recinzioni in pali e rete metallica ed in parte da siepi.

La zona di interesse, in generale, è dotata di sistemi di distribuzione irrigua con strutture fisse tubate in gestione al Consorzio di bonifica Piave.

Lo scoperto risulta tenuto a prato erboso, con la presenza di piante di varie essenze, non curate e che, unitamente a molta vegetazione spontanea, danno all'insieme un aspetto di abbandono. A rafforzare tale condizione contribuiscono numerose cataste di rifiuti propri della produzione ortofrutticola quali scarti vegetali, bancali, cassette in legno, plastica, ecc. Presenti anche porzioni di serre mobili a tunnel, dismesse e fatiscenti, oltre ad alcune baracche in lamiera, tutte non permanentemente ancorate al suolo, non costituenti, ad avviso dello scrivente, rilevanza urbanistica e riconducibili a materiale di rifiuto, comunque da rimuovere. Vedi relazione fotografica.

L'ingresso all'area avviene direttamente dalla via pubblica attraverso un accesso carraio, ubicato nell'angolo nord-est del lotto, provvisto di cancello metallico.

Il fabbricato è costituito da un capannone ad un piano fuori terra, di forma rettangolare con dimensioni in pianta di metri 24x12 circa, dichiarato agibile nell'anno 2009. Copertura a due falde con cupolino di evacuazione vapori su tutta la lunghezza del colmo.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri posti lungo il perimetro esterno, collegati da muratura interamente in cemento armato dello spessore di 25 cm.

Copertura realizzata con pannelli sandwich sostenuti da capriate in acciaio con tirante, appoggiate sui pilastri perimetrali.

A sud del fabbricato è stata realizzata una concimaia in cemento armato.



Pavimentazione interna in calcestruzzo. Serramenti di finestra in profilato metallico.

Portoni metallici scorrevoli su guida inferiore, composti da pannelli sandwich.

Grondaie e pluviali in acciaio zincato.

All'interno un piccolo locale composto da bagno e antibagno.

Sulla copertura presente impianto fotovoltaico. Su dichiarazione dell'esecutato l'impianto è di potenza di circa 20 Kw e funzionante. Non reperita relativa documentazione.

Nell'insieme il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

Il valore degli impianti e delle strutture accessorie (quali la concimaia), in quanto strettamente pertinenti all'utilizzo dell'immobile, è compreso in quello del fabbricato.

Superficie calpestabile netta capannone m² 267.

Superficie lorda del capannone m² 288.

La superficie commerciale del lotto ragguagliandone alla principale gli accessori è di m² 320 (arrot.), come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie coperta	Coeff	Superficie ragguagliata
Capannone	Superficie coperta	m ² 288	1,00	m ² 288,00
Scoperto m ² 10.840	Fino a concorrere con la superficie coperta	m ² 288	0,10	m ² 28,80
	Fino a concorrere con il doppio della superficie coperta (*)	m ² 288	0,02	m ² 5,76
	TOTALI			m² 322,56

(*) Gli ulteriori m² 10.264 di scoperto saranno valutati a valore agricolo.

3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dall'esecutato.

E' stata depositata istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale



esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti gli immobili in esame, dalla quale è risultato un contratto d'affitto con decorrenza dal 15/02/2006, scadenza il 10/11/2027 e registrato il 31/03/2006. Il contratto, che comprende altri immobili oltre a quelli costituenti il lotto, vede come locatori i genitori dell'esecutato, come affittuario l'esecutato stesso e prevede un canone complessivo annuo di Euro 500,00. (Allegato n. 17).

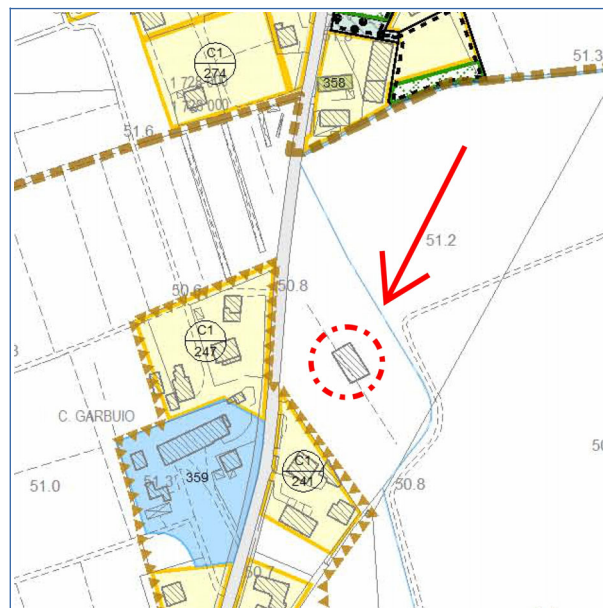
Stante l'attuale titolarità del lotto in capo all'esecutato, il contratto si ritiene annullato quantomeno relativamente agli immobili costituenti il lotto. In più, trattandosi di contratto di affitto agrario ultranovennale non trascritto, visto il periodo decorso dalla sottoscrizione, lo stesso non sarebbe comunque opponibile alla procedura.

3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in Zona Agricola e parzialmente in fascia di rispetto stradale della provinciale SP667.

Per ogni specifica valutazione si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 16).

Segue estratto di zona



Estratto di zona



Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

- Permesso di costruire n. 29 in data 27/03/2006 per costruzione di annesso rustico;
- DIA prot. 12794 in data 27/06/2006 – per variante al predetto permesso;
- Certificato di agibilità n. 66/05 in data 06/04/2009 (Allegato n. 11).

3.8 CLASSE ENERGETICA

Trattandosi edificio agricolo rurale senza impianto di climatizzazione, è esclusa la necessità di valutazione della prestazione energetica.

3.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

In sede di confronto tra lo stato attuale del fabbricato oggetto di perizia e il progetto assentito agli atti del comune, si rilevano alcune lievi difformità planimetriche comunque rientranti nelle tolleranze ammesse. Risulta poi un incremento esclusivamente volumetrico determinato da un aumento dell'altezza utile interna della struttura di circa 60 cm, senza variazione della superficie coperta, ossia di quel parametro che, per i fabbricati produttivi/rurali, ha rilevanza urbanistica.

Necessaria sanatoria per la quale, per spese tecniche e sanzioni, si prevede un costo non inferiore a € **5.000,00**, escluse eventuali verifiche e certificazioni tecniche di natura igienico-sanitaria, impiantistica e/o strutturale dagli esiti e costi che, in questa sede, sono di impossibile determinazione.

3.10 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie e la mappa catastale rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto.

Si torna ad evidenziare che, catastalmente, stante la mancata presentazione della dichiarazione di successione, gli immobili in esame risultano ancora intestati al padre dell'esecutato.



3.11 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

È stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Si evidenzia che per la particolare destinazione d'uso dell'immobile (annesso rustico) non esistono in zona dati di mercato sufficienti ad effettuare una corretta comparazione.

Stante la tipologia costruttiva dello stesso (capannone in cemento armato con copertura in acciaio), si è fatto riferimento, almeno preliminarmente, al mercato dei capannoni e/o magazzini artigianali.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la presenza del vincolo di destinazione d'uso agricolo, la libertà affitti e/o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato l'appetibilità del bene nel suo contesto.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento al metro quadrato commerciale.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato sia pari a:



Superficie commerciale mq 320 x € 350/m ² =	€ 112.000,00
Superficie scoperta eccedente mq 10.264 x € 8,00/m ² = (arrotond.)	<u>€ 82.000,00</u>
sommano	€ 194.000,00

A tale importo vanno detratti:

Sanatoria edilizia	- <u>€ 5.000,00</u>
VALORE DI MERCATO	€ 189.000,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 15% sul valore di mercato.

Ossia € 189.000 x 0,15 = € 28.350 - € 28.350,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI **LOTTO UNO** € 160.650,00

che si arrotondano a € 160.000,00

%%%



in capo all'esecutato per l'intero

costituito da un appezzamento di terreno agricolo **ubicato in comune di Riese Pio X, loc. Vallà, via John Kennedy.**

4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto terreni

Comune di Riese Pio X - Foglio 29

Particella 522

Porzione A	Superf. 2.295 m² – Sem. Arb.	cl. 1 - R.D. € 23,71 – R.A. € 14,22
Porzione B	Superf. 4.698 m² – Prato Irr.	cl. 1 - R.D. € 35,18 – R.A. € 18,20
Porzione C	Superf. 2.485 m² – Sem.Irr.Arb.	cl. 1 - R.D. € 32,08 – R.A. € 17,97
Particella 777	– Superf. 72 m² – Sem. Irr.	cl. 2 - R.D. € 0,80 – R.A. € 0,45
Totale 9.550 m²		

Confini.

Partendo da est e procedendo in senso orario con strada provinciale, particelle 276, 1018, 523, 779, 785, 787 e 780.

Si precisa che, catastalmente, gli immobili in esame risultano ancora intestati al padre dell'esecutato (vedi successivo paragrafo 4.2).

4.2 TITOLI DI PROVENIENZA

1) All'esecutato, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili costituenti il lotto (oltre ad altri) sono pervenuti per atto pubblico notarile di accettazione espressa di eredità (paterna) del Notaio Tottolo Marco del 22/02/2019 rep. n. 15835 (allegato n. 7), trascritto a Treviso il 08/03/2019 ai n.ri 9025/6365.

Si evidenzia che risulta la sola accettazione dell'eredità ma non risulta



presentata la dichiarazione di successione.

2) Al padre, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Parolin Battista del 31/05/1990 rep. n. 97534 (allegato n. 8), trascritto a Treviso il 11/06/1990 ai n.ri 15065/11158.

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 18/08/2025 dal Certificato Notarile agli atti della procedura e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 20/11/2012 ai n.ri 34677/25142.

Costituzione di Fondo Patrimoniale atto Notaio Tottolo Marco del 12/11/2012 rep. n. 8497 a favore dell'esecutato e a carico del padre, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili costituenti il lotto in esame, ed altri.

2) Annotazione in data 27/11/2023 ai n.ri 43693/5794

NULLITÀ atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso del 09/07/2009 rep. n. 1555, a favore di terzi e a carico del padre dell'esecutato.

Si riporta Quadro D: *“SENTENZA 1555/09 - R.G. 7371/04 - CRON 12784 - REP 3108/09 P.Q.M. IL TRIBUNALE, NON DEFINITAMENTE PRONUNCIANDO, COSI' PROVVEDE; ACCERTATO CHE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 31 MAGGIO 1990 AVANTI IL NOTAIO BATTISTA PAROLIN TRA **** E ***** (PADRE DELL'ESECUTATO) A REP. 97534 SIMULA UNA DONAZIONE, DICHIARA LA NULLITÀ DELLA DONAZIONE DISSIMULATA PER MANCANZA DEI REQUISITI DI SOSTANZA E DI FORMA PREVISTI DALLA LEGGE. SI PRECISA CHE: - L'ATTO DI DONAZIONE DISSIMULATA RISULTA TRASCRITTO IN DATA 11.06.1990 AI NN.15665/11158“*



3) Trascrizione in data 30/05/2024 ai n.ri 19823/14368.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso del 17/04/2024 rep. n. 3096 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili costituenti il lotto in esame, ed altri.

*Nel pignoramento, così come nella nota di trascrizione, la superficie della particella Foglio 29 mn. 522 viene erroneamente indicata in m² 9.378 in luogo dei **corretti m² 9.478.***

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 30/06/2009 ai n.ri 24940/5557

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Tassitani Luigi del 26/06/2009 rep. n. 202013 a favore di Veneto Banca - s.p.a. con sede in Montebelluna, durata 25 anni, a carico del padre dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili costituenti il lotto in esame, ed altri. Debitore non datore di ipoteca l'esecutato.

2) Iscrizione in data 27/07/2018 ai n.ri 26871/4409

Ipoteca Giudiziaria sentenza di condanna atto Corte d'appello di Venezia del 27/06/2016 rep. n. 2383 a favore di terzi, a carico del padre dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili costituenti il lotto in esame, ed altri.

3) Iscrizione in data 06/03/2024 ai n.ri 8227/1145

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Treviso del 08/02/2024 rep. n. 314 e a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. con sede in Bolzano, a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili costituenti il lotto in esame, ed altri.



4.4 SERVITÙ

Come da atto di compravendita originario, il lotto verrà trasferito come attualmente si trovano i beni che ne formano oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate.

Sotto il profilo urbanistico si evidenzia il vincolo di pertinenza funzionale sulla particella n. 522 (art. 817 Codice Civile e art. 7 delle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Riese Pio X), costituito con atto in data 11/11/2005 rep. n. 194774 in autentica Notaio Tassitani (allegato n. 9), registrato a Castelfranco Veneto in data 16/11/2005 al n. 814 Serie 2, trascritto a Treviso in data 29/11/2005 ai n.ri 53731/31951.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno agricolo **ubicato in comune di Riese Pio X, loc. Vallà, via John Kennedy** in fascia extraurbana – zona agricola R1 (fonte OMI).

La forma in pianta del lotto è riconducibile ad un trapezio rettangolo con lato obliquo lungo la strada provinciale. L'area è delimitata in parte da recinzioni in pali e rete metallica ed in parte da siepi.

Attualmente l'area appare incolta, eccezione fatta per una piccola zona tenuta a orto, con generale presenza di piante da frutto di varie essenze quali susini, peri, ecc. non curate, ceppi residuali da espanto di vigneto e che, unitamente a molta vegetazione spontanea, danno all'insieme un aspetto di abbandono. A rafforzare tale condizione contribuiscono, nella zona a nord-est numerosi rifiuti propri della produzione agricola quali bancali, cassette in legno, plastica, ecc., due porzioni di serre mobili a tunnel, fatiscenti, oltre ad alcuni container, tutti non permanentemente ancorati al suolo e non costituenti, ad avviso dello scrivente, rilevanza urbanistica e



riconducibili a materiale di rifiuto. Comunque da rimuovere.

Vedi relazione fotografica.

L'ingresso all'area avviene direttamente dalla via pubblica attraverso un accesso carraio provvisto di cancello metallico.

La giacitura è pianeggiante. La zona di interesse, in generale, è dotata di sistemi di distribuzione irrigua con strutture fisse tubate in gestione al Consorzio di bonifica Piave.

4.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in detenzione dell'esecutato.

E' stata depositata istanza di verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti gli immobili in esame, dalla quale è risultato un contratto d'affitto con decorrenza dal 15/02/2006, scadenza il 10/11/2027 e registrato il 31/03/2006. Il contratto, che comprende altri immobili oltre a quelli costituenti il lotto, vede come locatori i genitori dell'esecutato, come affittuario l'esecutato stesso e prevede un canone complessivo annuo di Euro 500,00. (Allegato n. 17).

Stante l'attuale titolarità del lotto in capo all'esecutato, il contratto si ritiene annullato quantomeno relativamente agli immobili costituenti il lotto. In più, trattandosi di contratto di affitto agrario ultranovennale non trascritto, visto il periodo decorso dalla sottoscrizione, lo stesso non sarebbe comunque opponibile alla procedura.

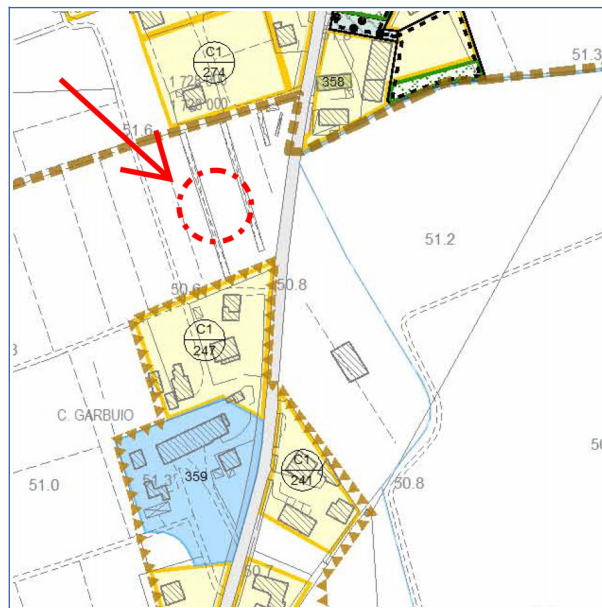
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in Zona Agricola e parzialmente in fascia di rispetto stradale della provinciale SP667.

Per ogni specifica valutazione si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 16).



Segue estratto di zona



Estratto di zona

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente agli immobili in oggetto è stato riscontrato il seguente provvedimento:

- DIA prot. 3328 in data 03/03/2006 – per sanatoria tratto di recinzione;

4.8 CONFORMITÀ CATASTALE

Si torna ad evidenziare che, catastalmente, stante la mancata presentazione della dichiarazione di successione, gli immobili in esame risultano ancora intestati al padre dell'esecutato.

4.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la libertà o meno da vincoli.



Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato catastale.

Considerata l'attuale situazione di mercato dei terreni della zona, valutato lo stato di conservazione, l'ambito urbanistico, sentiti professionisti ed agenzie del settore operanti in zona, consultate, altresì le principali banche dati presenti sui più importanti portali immobiliari, lo scrivente ritiene che il valore unitario del lotto stimato sia pari, mediamente, a € 8,00/m² e, quindi complessivamente,

Superficie catastale m ² 9.550 x € 8,00 /m ²	€ 76.400,00
che si arrotondano a	<u>€ 76.000,00</u>

Per l'andamento in zona del mercato dei terreni, non si propone alcuna riduzione al valore precedentemente esposto.

%%%

5 RISERVE

Con riferimento alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati ai precedenti paragrafi, il sottoscritto stimatore evidenzia come lo stesso non possa espletare i compiti demandati, per legge, agli organismi pubblici preposti, i quali si esprimeranno compiutamente nel merito solamente a seguito dell'esame di specifici e completi elaborati progettuali. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato potrà pertanto essere soggetto a possibili



modificazioni.

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compreso quello urbanistico.

%%%

Entro i termini previsti è stata inviata la bozza dell'elaborato peritale alle parti, alle quali è stato assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza per formulare eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è pervenuta.

Treviso, 12 settembre 2025

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità della proprietà;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica – Lotto 1;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale – Lotto 1;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali – Lotto 1;
- ALLEGATO 5 Visure catastali Lotto 1;
- ALLEGATO 6 Pianta stato di fatto – Lotto 1;
- ALLEGATO 7 Accettazione Eredità Notaio Tottolo rep. 15835;
- ALLEGATO 8 Compravendita Notaio Parolin rep. 97534;
- ALLEGATO 9 Costit. fondo patrimoniale Notaio Tottolo rep. 8497;
- ALLEGATO 10 Vincolo Notaio Tassitani rep.194774;
- ALLEGATO 11 Certificato di Agibilità;
- ALLEGATO 12 Relazione fotografica Lotto 2;
- ALLEGATO 13 Estratto di mappa catastale – Lotto 2;
- ALLEGATO 14 Visure catastali Lotto 2;
- ALLEGATO 15 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 16 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALLEGATO 17 Risultanze Agenzia delle Entrate (affitti).

