

Dott. Agr. Caprera Paolo

Via Braidà 18
31021 MOGLIANO V.To (TV)
cell: 338/7581536
P. Iva: 01283920286

email: pcaprera@libero.it, p.caprera@conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

=====

Consulenza tecnica di Ufficio

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

HOIST ITALY s.r.l.

(Avv. A. Bragadin)

e

AVV. CARLIN MASSIMO

(Avv. M. Carlin)

contro

ESECUTATO 1

G.E. dott.ssa P. Torresan

Fascicolo n° 137/2023 R.G.E. riunito al n° 153/2024 R.G.E.

=====

L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott.ssa Torresan, ha nominato il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, nato a Venezia-Mestre il 07/08/58 e con studio in Mogliano V.to (Tv) – Via Braidà 18, consulente tecnico dell'Ufficio, con accettazione di incarico e giuramento inoltrato alla Cancelleria il giorno 04 marzo 2024.

Quesito :

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della



documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice ed al custode pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; l'esperto alleggerà, inoltre, copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati ed acquisirà le visure catastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex-art. 567 c.p.c. e l'attualità

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc...);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel



pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;



10) qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione evidenziando se esso ha una data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore



di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex-art. 568 c.p.c.), non con il riferimento al loro intero ammontare (che dovrà essere in ogni caso quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili) bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio inferiore alla data del decreto di trasferimento del bene;

15) inviare, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente anche la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare") con congruo anticipo (almeno dieci giorni) rispetto data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo completo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà



contenere, in nessun luogo, il nominativo nè i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si utilizzeranno locuzioni anonime, quali ad esempio eseguito 1, eseguito 2, ecc... Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizie, necessità di variazione catastale, il tutto con l'indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;

18) segnalare tempestivamente al custode (o, se non nominato, al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :

- ha provveduto ad effettuare il primo sopralluogo insieme al custode nominato, nonché il secondo sopralluogo a seguito del procedimento riunito al presente;



- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici
(Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha effettuato dettagliato rilievo dei beni oggetto della presente esecuzione Immobiliare riunita, scattando degli stessi numerose fotografie, durante i Sopralluoghi, ai terreni, alle parti esterne degli immobili, oltre che alle parti interne;
- ha eseguito le pertinenti indagini urbanistiche ed amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Treviso, confrontando i rilievi dello stato di fatto dei fabbricati con le planimetrie allegate agli atti urbanistici e le planimetrie catastali;
- ha effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
- ha reperito ogni informazione utile presso il Comune citato e contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato dei beni de quibus.

1) **ACCERTAMENTI**

In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento del 27/03/2023 e verbale di pignoramento del 06/04/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 08/05/2023 ai n° 16581/11852 - beni in Treviso – cui ha fatto seguito Atto di pignoramento del 13/03/2024 e verbale di pignoramento del 10/04/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio



Provinciale di Treviso in data 30/04/2024 ai n° 15094/10913 - e successive Istanze di vendita), i beni oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata sono i seguenti:

In ditta ESECUTATO 1 per la piena proprietà

Comune di Treviso

C.T. – Fg. 48

- map. 1753 ha. 0 are 33 centiare 05 **Seminativo arborato**
- map. 1204 are 04 centiare 10 **Seminativo arborato**
- map. 1205 centiare 07 **Seminativo arborato**
- map. 822 centiare 54 **Seminativo arborato**
- map. 826 are 01 centiare 35 **Seminativo arborato**
- map. 1841 ha. 1 are 31 centiare 72 **Seminativo arborato**
- map. 1953 are 81 centiare 00 **Seminativo arborato**
- map. 1955 are 14 centiare 90 **Seminativo arborato**
- map. 2036 ha. 2 are 12 centiare 31 **Seminativo arborato**

C.F. – Sez. Urbana I Fg. 4

- map. 1804 sub 2 – Cat. C/2 cl. 2 13 mq. **P.T. – Via Terraglio**
- map. 1804 sub 5 – Cat. C/2 cl. 2 134 mq. **P.T. – Via Terraglio**
- map. 1804 sub 3 – Cat. C/6 cl. 1 12 mq. **P.T. – Via Terraglio**
- map. 1804 sub 4 – Cat. C/6 cl. 1 11 mq. **P.T. – Via Terraglio**

1.a. Catastali

Le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso hanno evidenziato la seguente situazione:



- Le unità immobiliari descritte risultano allineate con l'identificazione e la conformazione interna ed esterna, come da planimetrie ivi presenti in deposito; vi è corrispondenza degli elementi identificativi dei beni stessi (fatta salva la mancanza dell'Ente Urbano, area di sedime e pertinenza degli edifici), quali risultano dagli atti di pignoramento ed istanze di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto

- **DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

- Terreni agricoli investiti a bosco (ex-vivaio) siti in Via Terraglio nel Comune di Treviso, oltre a limitrofo terreno con sovrastanti magazzini e garages nello stesso Comune, intestati all'esecutando per la piena proprietà

Comune di Treviso

- *In ditta ESECUTATO 1 per la piena proprietà*

C.T. – Fg. 48

- map. 1804	- Ente Urbano	3.128 mq.	
- map. 1753	ha. 0 are 33 centiare 05	Seminativo arborato	
- map. 1204	are 04 centiare 10	Seminativo arborato	
- map. 1205	centiare 07	Seminativo arborato	
- map. 822	centiare 54	Seminativo arborato	
- map. 826	are 01 centiare 35	Seminativo arborato	
- map. 1841	ha. 1 are 31 centiare 72	Seminativo arborato	
- map. 1953	are 81 centiare 00	Seminativo arborato	
- map. 1955	are 14 centiare 90	Seminativo arborato	
- map. 2036	ha. 2 are 12 centiare 31	Seminativo arborato	

C.F. – Sez. Urbana I Fg. 4



- map. 1804 sub 2 – Cat. C/2 cl. 2 13 mq. P.T. – Via Terraglio
- map. 1804 sub 5 – Cat. C/2 cl. 2 134 mq. P.T. – Via Terraglio
- map. 1804 sub 3 – Cat. C/6 cl. 1 12 mq. P.T. – Via Terraglio
- map. 1804 sub 4 – Cat. C/6 cl. 1 11 mq. P.T. – Via Terraglio

Il terreno identificato al Fg. 48 map. 1804 sopra indicato costituisce area di sedime e pertinenza dei fabbricati (magazzini e garages) oggetto di stima.

- Devono essere escluso dal presente procedimento esecutivo il map. 1204 di are 04 centiare 10, ed il map. 1205 di centiare 7, ambedue seminativi arborati, in quanto sedime dello svincolo stradale che immette nella tangenziale, ed oggetto di acquisizione ultraventennale da parte del Comune di Treviso (probabile mancata voltura del piccolo mappale di terreno).

1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari

C.T. Fg. 48 - mapp. 1753-1204-1205-822-826-1953-1955-2036

I beni sono pervenuti in piena proprietà all'esecutando, in regime di separazione dei beni, a seguito di atto di compravendita del 24/05/91, Notaio Pellizzari Pietro Rep. n° 46807 (gli originali mapp. 822-826-50-61b-895), trascritto a Treviso il 07/06/91 ai n° 16100/12068; dante causa la sig.ra [REDACTED]

C.T. Fg. 48 – mapp. 1804-1841

C.F. Sez. Urbana I Fg. 4 - mapp. 1804sub2-1804sub3-1804sub4-1804sub5

I beni sono pervenuti in piena proprietà all'esecutando, in regime di separazione dei beni, a seguito di atto di compravendita del 29/05/90, Notaio Cosmo Umberto Rep. n° 11804 (gli originali mapp. 61 C.T. Fg. 48 e



65sub1/sub4/sub5/sub6 C.F. Sez. Urbana I Fg. 4), trascritto a Treviso il 22/06/90 ai n° 16418/12207; dante causa il sig. [REDACTED]

1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti

Trascrizioni contro

- **03/08/99 n° 28886/18815** – Costituzione di vincolo tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16/07/1999 Notaio Callegaro Roberto Rep. 28175, trascritta a Treviso a favore del COMUNE DI TREVISO, a carico dell'esecutando, riguardante il map. 61 Fg. 48 C.T.
- **08/05/23 n° 16581/11852** – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso del 06/04/23, trascritto a Treviso a favore di MARTE SPV s.r.l., a carico dell'esecutando, riguardante tutti i beni oggetto dell'esecuzione n° 137/2023 R.G.E.
- **30/04/24 n° 15094/10913** – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso del 10/04/24, trascritto a Treviso a favore di MARTE SPV s.r.l., a carico dell'esecutando, riguardante il bene oggetto dell'esecuzione n° 153/2023 R.G.E., riunita alla presente

Iscrizioni

- **02/01/15 n° 78/10** – Ipoteca volontaria per atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Bressan Simone di Mestre del 30/12/14 Rep. n° 152/116 iscritta a Treviso a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON - VENEZIA soc. coop. con sede in Marcon, a carico dell'esecutando, per €. 270.000,00 di cui €. 180.000,00 per capitale, riguardante i beni identificati al C.T. Fg. 48 mapp. 822-826-1753-1953-1955 oggetto della presente esecuzione



- **11/01/17 n° 1314/180** – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia il 03/01/17, iscritta a Treviso a favore di BANCA S. STEFANO CREDITO COOPERATIVO MARTELLAGO – VENEZIA soc. coop. con sede in Martellago, a carico dell'esecutando, per €. 3.575.021,50, riguardante tutti i beni oggetto della presente esecuzione
- **31/07/17 n° 27017/4558** – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia il 20/06/17, iscritta a Treviso a favore di INTESA SAN PAOLO s.p.a. con sede in Torino, a carico dell'esecutando, per €. 500.000,00 (a garanzia di €. 968.273,12), riguardante tutti i beni oggetto della presente esecuzione
- **09/03/22 n° 8361/1320** – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Vicenza il 30/03/20, iscritta a Treviso a favore di CONDOMINIO PANGEA con sede in Montecchio Maggiore, a carico dell'esecutando, per €. 50.000,00 (a garanzia di €. 24.955,60), riguardante tutti i beni oggetto della presente esecuzione

1.d. Accertamenti urbanistici

Le indagini eseguite presso gli Uffici Tecnici del Comune di Treviso hanno permesso di ricostruire, con riguardo agli immobili de quibus, le seguenti storie amministrative:

- Destinazione urbanistica dei beni

In base ai vigenti strumenti urbanistici (P.A.T. – Piano di Assetto del Territorio - e P.I. - Piano degli Interventi - l'area di sedime e pertinenza degli immobili oggetto di esecuzione ricade in:

P.A.T.



Tutta l'area oggetto di esecuzione è classificata nella Tav. T04 - Carta della Trasformabilità – Azioni strategiche – Valori e Tutele in:

- Ambiti territoriali omogenei – ATO n° 11 - Green Belt (art. 18 delle N.T.)
- Ambiti agricoli (art. 25.3 delle N.T.)
- Infrastrutture del sistema della viabilità: Viabilità principale esistente (art. 22 delle N.T.)
- Ambiti di urbanizzazione consolidata (parzialmente) – art. 2 comma 1, lett. E L.R. n° 14/2017

P.I.

C.T. Fg. 48 – map. 1804

- **Zona agricola** art. 23 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Aree di rispetto cimiteriale 200 m.** art. 25.1 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Aree di notevole interesse pubblico** art. 18.3 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Area interessata dalla Compatibilità geologica ed idraulica – penalità ai fini edificatori** - art. 30 delle N.T.O del P.I.
- **Area ricompresa all'interno della zona a criticità idraulica poco frequente** - art. 28.1 delle N.T.O del P.I.

C.T. Fg. 48 – map. 1841

- **Zona agricola** art. 23 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Zona omogenea F Sottozona F8 Viabilità stradale esistente** artt. 33-39.3 comma 4 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Aree di rispetto cimiteriale 200 m.** art. 25.1 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Aree di notevole interesse pubblico** art. 18.3 delle N.T.O del P.I. (parte)



- **Area interessata dalla Compatibilità geologica ed idraulica – penalità ai fini edificatori** - art. 30 delle N.T.O del P.I.

- **Area ricompresa all'interno della zona a criticità idraulica poco frequente** - art. 28.1 delle N.T.O del P.I.

C.T. Fg. 48 – map. 1753

- **Zona agricola** art. 23 delle N.T.O del P.I. (parte)

- **Zona omogenea F Sottozona F11 Bacino di laminazione** artt. 33-33.12 delle N.T.O del P.I. (parte)

- **Aree di rispetto cimiteriale 200 m.** art. 25.1 delle N.T.O del P.I.

- **Fasce di rispetto stradale** art. 25.2 delle N.T.O del P.I. (parte)

- **Area interessata dalla Compatibilità geologica ed idraulica – penalità ai fini edificatori** - art. 30 delle N.T.O del P.I.

- **Area ricompresa all'interno della zona a criticità idraulica poco frequente** - art. 28.1 delle N.T.O del P.I.

C.T. Fg. 48 – mapp. 1204-1205

- **Zona omogenea F Sottozona F8 Viabilità stradale esistente** artt. 33-39.3 comma 4 delle N.T.O del P.I. (parte)

- **Area interessata dalla Compatibilità geologica ed idraulica – penalità ai fini edificatori** - art. 30 delle N.T.O del P.I.

- **Area ricompresa all'interno della zona a criticità idraulica poco frequente** - art. 28.1 delle N.T.O del P.I.

C.T. Fg. 48 – map. 822

- **Zona omogenea F Sottozona F11 Bacino di laminazione** artt. 33-33.12 delle N.T.O del P.I.



- **Aree di rispetto cimiteriale 200 m.** art. 25.1 delle N.T.O del P.I.
- **Fasce di rispetto stradale** art. 25.2 delle N.T.O del P.I.
- **Area interessata dalla Compatibilità geologica ed idraulica – penalità ai fini edificatori** - art. 30 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Area ricompresa all'interno della zona a criticità idraulica poco frequente** - art. 28.1 delle N.T.O del P.I.

C.T. Fg. 48 – map. 826

- **Zona omogenea F Sottozona F8 Viabilità stradale esistente** artt. 33-39.3 comma 4 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Zona omogenea F Sottozona F11 Bacino di laminazione** artt. 33-33.12 delle N.T.O del P.I.
- **Aree di rispetto cimiteriale 200 m.** art. 25.1 delle N.T.O del P.I.
- **Fasce di rispetto stradale** art. 25.2 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Area interessata dalla Compatibilità geologica ed idraulica – penalità ai fini edificatori** - art. 30 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Area ricompresa all'interno della zona a criticità idraulica poco frequente** - art. 28.1 delle N.T.O del P.I.

C.T. Fg. 48 – mapp. 1953-1955

- **Zona agricola** art. 23 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Zona omogenea F Sottozona F11 Bacino di laminazione** artt. 33-33.12 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Aree di rispetto cimiteriale 200 m.** art. 25.1 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Area interessata dalla Compatibilità geologica ed idraulica – penalità ai fini edificatori** - art. 30 delle N.T.O del P.I.



- **Area ricompresa all'interno della zona a criticità idraulica poco frequente** - art. 28.1 delle N.T.O del P.I.

C.T. Fg. 48 – map. 2036

- **Zona agricola** art. 23 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Zona omogenea F Sottozona F11 Bacino di laminazione** artt. 33-33.12 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Aree di rispetto cimiteriale 200 m.** art. 25.1 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Fasce di rispetto stradale** art. 25.2 delle N.T.O del P.I. (parte)
- **Area interessata dalla Compatibilità geologica ed idraulica – penalità ai fini edificatori** - art. 30 delle N.T.O del P.I.
- **Area ricompresa all'interno della zona a criticità idraulica poco frequente** - art. 28.1 delle N.T.O del P.I.

- Regolarità amministrativa dei fabbricati

C.F. - Sez. Urbana I Fg. 4 mapp. 1804sub2-1804sub3-1804sub4-1804sub5

I fabbricati di cui sopra risultano in regola dal punto di vista amministrativo, essendo stati autorizzati gli interventi edilizi con i seguenti atti:

- **Concessione in sanatoria n° 8109/1985**, rilasciata il 23/04/2003 all'esecutando, per nuova costruzione di fabbricato ed annessi; allegato alla stessa è presente il **Certificato di Agibilità**
- **Concessione Edilizia n° 1973/02/AE**, rilasciata il 22/10/2003 all'esecutando, per la ristrutturazione dei fabbricati
- **Autorizzazione Edilizia n° 1122/11/AE**, rilasciata il 03/11/2011 all'esecutando, per la modifica accessi su strada



- **Autorizzazione Edilizia n° 608/11/AE**, rilasciata il 20/01/2012 all'esecutando, per realizzazione aree esterne e realizzazione di accesso su via Cimitero.

Lo scrivente ha riscontrato la conformità tra le opere realizzate e quanto licenziato, relativamente ai fabbricati del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Da segnalare che sui beni in questione non esistono vincoli di diritto pubblico (ad eccezione di quello in precedenza citato) implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva

=====

I beni oggetto di valutazione vengono suddivisi in n° 3 Lotti, come di seguito trattati:

Lotto n° 1

- **In ditta ESECUTATO 1 (piena proprietà)**

Lotto censito al C.T. – Comune di Treviso - Fg. 48 map. 1804 - Ente Urbano 3.128 mq., ed al C.F. – Sez. Urbana I Fg. 4 map. 1804 sub 2 – Cat. C/2 cl. 2 13 mq. P.T. – map. 1804 sub 5 – Cat. C/2 cl. 2 134 mq. P.T. – map. 1804 sub 3 – Cat. C/6 cl. 1 12 mq. P.T. – map. 1804 sub 4 – Cat. C/6 cl. 1 11 mq. P.T. – Via Terraglio

Il terreno identificato al Fg. 48 map. 1804 sopra indicato costituisce area di sedime e pertinenza dei fabbricati (magazzino e garages) oggetto di stima.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Descrizione dei beni immobili



Trattasi di un fabbricato di un unico piano fuori terra, adibito a magazzino con annessa area pertinenziale scoperta piuttosto estesa di forma triangolare, ed unitamente annessi due garage.

Sono due i punti di accesso al lotto in esame, il primo, privato, dalla strada Terraglio in corrispondenza del civ. 13 (fabbricato residenziale), come da servitù indicata nell'atto notarile Rep. 11804 del Notaio Cosmo, ed il secondo tramite ampio cancello carraio scorrevole presente lungo la strada che collega il raccordo della tangenziale S.R. 53 a via Cimitero S. Lazzaro, quest'ultimo realizzato nel 2008, unitamente al viale di ingresso carraio di ampiezza di circa 5 m.

L'area scoperta è a tratti inerbita con essenze spontanee, tra le quali si riscontra una forte presenza di alberature anche ad alto fusto; nel complesso non si nota una particolare cura dell'area, tranne gli sporadici sfalci dell'erba, effettuati al bisogno. Una parte dell'area scoperta è asfaltata e utilizzata come parcheggio o spazio di manovra.

Il magazzino è stato edificato presumibilmente ante 1967, è stato poi ristrutturato nel 1985, ed ha subito un ultimo restauro nel 2003. Ha un sedime di forma rettangolare di circa 20 m. x 8 m., ed il tetto ha un'unica falda con copertura con tegole e grondaie in rame, alquanto danneggiate nella porzione fronte dell'edificio da un fortunale dello scorso anno (e mai ripristinate, come ben visibile dall'allegato servizio fotografico).

L'edificio risulta avere un'altezza di 3,35 m. nel lato più basso della falda del tetto. Sono presenti 3 porte di accesso sul lato frontale e due poste lateralmente.



L'area interna è suddivisa in ampi vani, in particolare dall'ingresso centrale del prospetto Nord si accede ad un grande vano oggi adibito anche ad area ufficio, al quale è collegato un antibagno e bagno, ed un'altra stanza ad uso magazzino.

Dalla stanza principale si può accedere alla porzione più ad Ovest, dove si trovano 2 vani, di cui uno allestito con angolo cottura e l'altro a magazzino.

E' da sottolineare il discreto stato manutentivo della porzione Ovest del fabbricato, rispetto a quella ad Est; sono presenti, infatti, nella parte ad Ovest, pavimentazione in legno ed infissi interni di buona fattura, mentre nella porzione ad Est la pavimentazione è grezza, come i rivestimenti dei diversi vani.

Il solaio del fabbricato nella porzione Ovest presenta travature a vista e copertura interna in legno.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e le porte d'accesso sono della stessa fattura (telaio perimetrale in legno e vetro a tutt'altezza) delle finestre. Tutte le finestre sono protette dalle intemperie da balconi in legno.

I balconi sono in evidente stato di degrado per mancata manutenzione.

Nei servizi igienici è presente una piastrellatura alle pareti perimetrali per un'altezza di circa 1.8 m.; i sanitari sono integri e di buona qualità nella porzione ad Ovest, nella porzione ad Est di qualità scadente.

L'impianto elettrico è stato parzialmente rifatto con canaline esterne a vista; si nota la presenza di interruttori differenziali sezionali, ma ciò non è sufficiente a dimostrare che lo stesso sia a norma con le vigenti norme.

Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato, e gli ambienti vengono riscaldati con stufe a legna o termosifoni elettrici, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico.



Non è presente impianto di condizionamento.

Garages

Due sono i garage in lamiera e supporti in legno, che si trovano in condizioni pessime, praticamente fatiscenti.

Si tratta di box attualmente adibiti ad ulteriori magazzini, privi di elettricità e punti di acqua.

Piccolo manufatto

Un piccolo manufatto riconducibile al sub.2 del map.1804 non risulta oggi presente nello spazio pertinenziale, seppur indicato invece in mappa catastale, nell'elaborato planimetrico, e tra le foto della documentazione allegata al Permesso di Costruire del 2003; esso misurava 6,15 mq. E, presumibile, la sua destinazione era ad uso magazzino.

La superficie commerciale lorda dell'edificio ad uso magazzino, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

Magazzino	Piano terra	mq.	154,76 x 1,00	154,76
<i>Totale superficie commerciale lorda</i>				mq. 154,76

Lo scrivente sottolinea che non si riscontrano vizi relativi alla suddivisione degli spazi interni (difformità tra l'elaborato planimetrico ed il realizzato); è evidente, invece, la demolizione del piccolo manufatto presente in mappa, per il quale non risultano atti concessori di demolizione; il costo dell'onere da corrispondere al Comune di Treviso per tale demolizione è pari ad €. 516,00, ed analoga cifra è da corrispondere all'Agenzia delle Entrate (Uffici catastali) per l'eliminazione dalla mappa di tale manufatto.



Da considerare, inoltre, la necessità di porre una nuova linea dividente di confine tra il lotto n° 1 ed il lotto n° 2, in modo da separare lo spazio pertinenziale del lotto n° 1 secondo lo stato di fatto (come ben visibile dalle sovrapposizioni satellitari all'estratto mappa), apponendo le due servitù di passaggio a favore del lotto n° 1, sia quella di accesso dal lato Ovest da via Terraglio, sia da quella dal lato del cimitero S. Lazzaro.

Valutazione

Nel caso specifico, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso numerose stime effettuate nelle zone in cui sono situati i beni oltre che tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (mediatori ed Agenzie immobiliari) e della consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è possibile affermare che i valori unitari correnti di mercato per dette unità immobiliari sono:

- Valutazione del terreno di pertinenza al magazzino

Il lotto ha una superficie complessiva di 3.128 mq.; considerato che i fabbricati con il loro sedime occupano complessivamente 296,04 mq. (154,76 + 11,18 + 12,90), valore da scorporare dal totale del lotto, risulta che la superficie utile sia pari a:

$$\text{mq. } (3.128,00 - 296,04) = \text{mq. } 2.831,96$$

Il valore unitario medio attribuito dallo scrivente a tale superficie, a seguito delle indagini effettuate, è pari ad €. 15,00/mq.; pertanto, il valore del terreno di pertinenza dei fabbricati sarà pari a:

$$2.831,96 \text{ mq.} \times 15,00 \text{ €/mq.} = \text{€} . 42.479,00 \text{ (arrotondato)}$$

- Valutazione fabbricati

Gli immobili, come descritto, si compongono di un magazzino e due garage.



Per il fabbricato destinato a magazzino, il valore unitario medio (€/mq.) attribuibile per la zona in questione varia tra i 500,00 e 600,00 €/mq.; lo scrivente, pertanto, nel caso in questione applicherà il valore minimo, in considerazione dello stato di parziale scarsa manutenzione in cui versa parte del fabbricato, nonché dei danni riscontrati e non riparati, ovvero pari ad €. 500,00/mq.

Il magazzino ha una superficie totale di mq. 154,76 che, moltiplicati per il valore sopra riportato, determinano un valore complessivo di:

$$154,76 \text{ mq.} \times 500,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 77.380,00$$

I garage rilevati in zona riportano un valore unitario medio compreso tra 100,00 e 150,00 €/mq., per cui lo scrivente applicherà senza dubbio la valutazione minima di 100,00 €/mq., considerati i materiali di costruzione degli stessi.

La superficie totale dei garage è pari a mq. 24,08 e, pertanto, il loro valore complessivo sarà:

$$24,08 \text{ mq.} \times 100,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 2.408,00.$$

Il valore del lotto risulta quindi essere:

$$\text{€. } (42.479,00 + 77.380,00 \text{ €} + 2.408,00) = \text{€. } 122.267,00$$

A tale valore necessita detrarre, come già in precedenza accennato, almeno €. 3.800,00 per una pratica di riconfinamento, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale, ivi anche compreso l'aggiornamento per la demolizione del piccolo manufatto, per il quale va imputato un ulteriore costo amministrativo comunale pari ad €. 516,00 x 2 = €. 1.032,00.

Pertanto, il **Valore totale del lotto** risulta, quindi, essere pari a:

$$\text{€. } (122.267,00 - 4.000,00 - 1.032,00) = \text{€. } \mathbf{117.235,00}$$



(Diconsi Euro Centodiciasettemiladuecentotrentacinque//00).

- Valore del lotto per vendita forzata

Per le indicazioni previste, comunque, il lotto soggetto a vendita forzata subisce una detrazione di valore del 15% rispetto al valore di mercato stimato.

Pertanto:

€. (117.235,00 x – 15%) = €. 99.649,00

- Valore del lotto per vendita forzata = €. 99.649,00

(Diconsi Euro Novantanovemilaseicentoquarantanove//00).

Lotto n° 2

- In ditta ESECUTATO 1 (piena proprietà)

**Lotto censito al C.T. – Comune di Treviso - Fg. 48 - map. 1841 ha. 1 are
31 centiare 72 - Seminativo arborato**

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Descrizione dei beni immobili

L'area ricoperta da vegetazione arborea si trova a Sud dell'abitato di Treviso, frontalmente al fabbricato appartenente al lotto n. 1 sopra descritto.

Si tratta di un'area verde, che un tempo era stata investita a vivaio in pieno campo, come il rimanente lotto n° 3, creando nell'insieme un'area vivaistica di ampia estensione, organizzata in aree di impianto con diverse fasce di passaggio.

Il lotto n° 2 è delimitato dalla tangenziale (S.R. 53) che lo perimetra a Nord, ad Est da una via di ingresso comune al cimitero di San Lazzaro, e da un'attività florovivaistica, a Sud dal lotto n° 2 e ad Ovest da terreni e fabbricati di proprietà di terzi.



L'area è pianeggiante, con la presenza di un piccolo stagno nella parte a Nord, vicino alla tangenziale, contornato dalle alberature.

La stessa area è accessibile tramite un cancello automatico che dà accesso al fabbricato insistente sul lotto n° 1; il lotto n° 2, infatti, presenta nella parte Sud una strada di accesso pedonale e carraia interna, mentre ad Ovest confina con il parcheggio del condominio presente nel map. n° 1869, che ha invece direttamente accesso dalla strada Terraglio.

Tutta l'area non è recintata, se non dal lato Est, seppur negli altri lati evidenzia delle delimitazioni fisiche di confine piuttosto evidenti (parcheggio, fossato tangenziale).

Al centro dell'area si trova un prato che copre buona parte della superficie del lotto, mentre le fasce boscate presentano una maggior copertura nella parte Nord-Ovest e in quella Sud-Est.

In generale le piante sono state messe a dimora circa trent'anni fa ed ora hanno raggiunto altezze intorno ai 20 m., ad eccezione degli allori e poche altre giovani piante. Le piante sono di diverse specie arboree con prevalenza di latifoglie, in particolare faggi, querce, carpini e alloro.

Le piante presenti nell'area risultano pari a 127, tra cui alcune di notevoli dimensioni come i cedri, i cipressi calvi, i tigli ed il ginko. Le numerose querce a filare appaiono invece dal diametro non particolarmente sviluppato, seppur di elevata statura; giovani anche gli esemplari di alloro, presenti in gruppi.

Criteri di valutazione

Per la stima dell'area in questione, viene determinato il valore del terreno, nonché quello del soprassuolo partendo, quali dati analitici, dalle misurazioni



delle piante rilevate in sede del rilievo, e sulla base del valore di mercato delle aree agricole.

Il valore del terreno, determinato sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, viene stimato anche sulla base di quanto desunto dalla recentissima relazione peritale della terna dei tecnici nominati per determinare l'indennità definitiva per esproprio per causa di Pubblica Utilità (D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e ss.mm.ii.) su immobili della ditta [REDACTED], al fine della "Sistemazione idraulica area S. Angelo, S. Zeno e S. Lazzaro – 2° stralcio".

Tale determinazione dell'indennità definitiva di esproprio ex art. 21 D.P.R. n° 327/2001 è relativa all'area oggi in proprietà del Comune di Treviso, così catastalmente descritta: C.T. – Fg. 48, map. 2037, a tutt'oggi confinante con il map. 1836 appartenente al lotto n. 3 e, pertanto, con caratteristiche all'epoca della stima della terna peritale (terreno e soprassuolo) del tutto analoghe al bene in esame.

E' evidente, quindi, che il valore unitario dell'area possa configurarsi nella misura di €. 10,00/mq. (al pari di quanto stabilito dalla suddetta terna peritale), in quanto la stessa presenta caratteristiche agricole a vivaio, senza potenzialità edificatorie, come desunto dal C.D.U. allegato.

Pertanto:

<i>Fg.</i>	<i>Map.</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore terreno (€.)</i>
			<i>€/mq</i>	
48	1841	1,3172	10,00	131.720,00



Alla luce di quanto sopra riportato, il valore del terreno risulta pari ad €. 131.720,00.

Il valore del soprassuolo, costituito da piante arboree, viene determinato sulla base del valore ornamentale delle stesse, e quindi sulla base delle seguenti 4 caratteristiche:

- la specie o la varietà
- le dimensioni
- lo stato fitosanitario
- la posizione

Pertanto, il valore ornamentale è stato calcolato nella seguente modalità:

$$V = Co \times Ic \times Ip \times Iu \times If$$

Co – Costo base, considera il valore del pari acquisto medio in vivaio di una pianta della medesima specie; nello specifico, tale voce considera comprese nel prezzo le spese di trasporto e messa a dimora della pianta. E' considerata la decima parte (1/10) del prezzo medio di acquisto di una pianta della stessa specie e varietà avente 10-12 cm. di circonferenza per le latifoglie e 15-18 cm. per le conifere (altezza 150-200 cm.).

Ic - Indice di circonferenza, espressione del tempo che la pianta ha impiegato per acquisire il valore ornamentale che possiede (gli indici non tengono conto solo dell'aumento di valore legato alle decrescenti possibilità di sopravvivenza delle piante più vecchie). L'indice è stato attribuito sulla base della tabella di seguito riportata:



Circonferenza albero	Parametro dimensioni		
		200	20,0
30	1,0	220	22,0
40	1,5	240	24,0
50	2,0	260	26,0
60	3,0	280	28,0
70	4,0	300	30,0
80	5,0	330	33,0
90	7,0	360	36,0
100	9,0	390	39,0
110	10,0	420	42,0
120	11,0	450	45,0
130	13,0	500	50,0
140	14,0	550	55,0
150	15,0	600	60,0
160	16,0	700	70,0
170	17,0	800	80,0
180	18,0		
190	19,0		

Ief - Indice fitosanitario, descrive, invece, le condizioni fisiologiche e l'eventuale presenza di problemi patologici nella pianta, considerando inoltre la posizione sociale della pianta, attribuendo un valore più elevato alle piante isolate rispetto a quelle in gruppi. E' un coefficiente che varia tra 0,5 a 10 in funzione della posizione ambientale, della condizione fitosanitaria e della vigoria vegetativa. Esso è schematizzato come segue:

0,5 = Pianta di scarsissimo valore gravemente deperiente.

1 = Pianta senza vigore, deperiente.

2 = Pianta sana poco vigorosa, alla fine del ciclo vegetativo o malformata, in gruppo o filare.

3 = Pianta poco vigorosa, alla fine del ciclo vegetativo, solitaria.

5 = Pianta sana, di media vigoria, in gruppo superiore a 5 o filare.

6 = Pianta sana, di media vigoria, in gruppo da 3 a 5 esemplari.

7 = Pianta sana di media vigoria solitaria.

8 = Pianta sana, vigorosa, in gruppo superiore a 5 esemplari o in filare.

9 = Pianta sana, vigorosa, in gruppo da 3 a 5 esemplari.

10 = Pianta sana, vigorosa, solitaria, esemplare.

Ip - Indice urbanistico, considera la posizione urbanistica, dando valore più basso alle piante che si trovano nelle zone periferiche della città, come quella in esame, dove la vegetazione è una risorsa poco limitata.



Indica, quindi, la localizzazione all'interno del tessuto urbano, secondo i seguenti punteggi:

10 = Centro città e aree di pregio paesaggistico, presenza di vincoli.

7 = Media periferia

5 = Periferia

2 = Zone rurali

Per le alberature esaminate è stata attribuita la localizzazione della media periferia.

Non solo i suddetti parametri conducono all'immissione dei dati numerici all'interno degli intervalli previsti per ognuno di essi, bensì anche una indubbia considerazione che piante di tale età (o per lo meno la gran parte di esse) apportano un notevole valore ornamentale soprattutto nel contesto urbano in sono collocate.

Alcune delle piante (ad es. alloro, carpini) in questione assumono in se stesse, contemporaneamente al valore ornamentale, anche un valore commerciale, ovviamente previa zollatura e lavorazione di natura vivaistica delle stesse.

Per quanto detto, e considerati tali parametri, il valore complessivo delle piante rilevate viene di seguito riportato:

n° albero	Specie botanica	Circonf. (cm)	C0	IC	Ief	Ip	Valore (€.)
19	Fagus sylvatica	52	11,1	2	3	7	8.857,80 €
30	Quercus robur	34	16	1	3	7	10.080,00 €
11	Quercus robur	39	16	1	3	7	3.696,00 €
16	Carpinus betulus	41	13	1,5	3	7	6.552,00 €
3	Tilia cordata	61	13	3	3	7	2.457,00 €
1	Morus alba	36	13	1	3	7	273,00 €
1	Quercus robur pyramidalis	34	16	1	5	7	560,00 €
15	Quercus ilex	34	16	1	5	7	8.400,00 €
6	Cedrus deodara	55	16	2	5	7	6.720,00 €
2	Ginkgo biloba	34	16	1	5	7	1.120,00 €
1	Taxodium distichum	89	13	5	3	7	1.365,00 €



2	Fraxinus angustifolia	41	13	1,5	3	7	819,00 €
2	Gymnocladus candensis	65	13	3	3	7	1.638,00 €
1	Corylus colurna	24	13	0,5	3	7	136,50 €
2	Aesculus hippocastanum	53	13	2	3	7	1.092,00 €
15	Laurus nobilis	16	11,1	0,5	3	7	<u>1.748,25 €</u>
							55.114,55 €

Complessivamente, il valore del soprassuolo è pari ad €. 55.115,00 (arrotondato)

per un totale di 127 alberi.

Il **Valore totale del lotto** risulta, quindi, pari a:

€. (55.115,00 + 131.720,00) = **€. 187.235,00**

(Diconsi Euro Centottantasettemiladuecentotrentacinque/00).

- Valore del lotto per vendita forzata

Per le indicazioni previste, comunque, il lotto soggetto a vendita forzata subisce una detrazione di valore del 15% rispetto al valore di mercato stimato.

Pertanto:

€. (187.235,00 x - 15%) = €.
159.149,75

- Valore del lotto per vendita forzata (arrotondato)= €. 159.150,00

(Diconsi Euro Centocinquantanovemilacentocinquanta//00).

Lotto n° 3

- **In ditta ESECUTATO 1 (piena proprietà)**
- **Lotto censito al C.T. – Comune di Treviso - Fg. 48**
- **map. 1753 ha. 0 are 33 centiare 05 Seminativo arborato**
- **map. 822 centiare 54 Seminativo arborato**
- **map. 826 are 01 centiare 35 Seminativo arborato**



- map. 1953 are 81 centiare 00 Seminativo arborato
- map. 1955 are 14 centiare 90 Seminativo arborato
- map. 2036 ha. 2 are 12 centiare 31 Seminativo arborato

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Descrizione dei beni immobili

Il lotto n° 3 presenta analoghe caratteristiche del lotto n° 2 , ovvero si tratta di un'area pianeggiante coltivata a scopo vivaistico con diverse specie arboree ornamentali, piantumate regolarmente una trentina di anni fa, tra il 1990 ed il 1995.

Il lotto presenta una forma triangolare, con un punto di accesso da un cancello presente sul lato Ovest; l'area è delimitata a Nord dalla Tangenziale (S.R. 53), ad Est da altra proprietà (dove non è riscontrabile una suddivisione definita in loco, ovvero il confine non è materializzato), mentre a Sud viene delimitato da una rete di confine che separa il lotto dall'area adibita ad invaso idrico, di recente acquisizione tramite esproprio da parte del Comune di Treviso.

Nell'area è presente verso Est un'ampia radura, mentre il rimanente terreno risulta con buona copertura del suolo, come visibile dall'inquadramento territoriale allegato.

Ad oggi il popolamento arboreo risulta, quindi, piuttosto consistente, pari a 499 piante, con esemplari divenuti adulti e di notevole diametro, altre piante “filate” ovvero con un fusto di diametro inferiore proporzionalmente all'altezza, ed altre piante di specie autoctone nate spontaneamente.

Ad oggi la disposizione prevalente delle piante è “a filare”, semplice o doppio, con piante della stessa specie, ed è individuabile in certe aree un sesto d'impianto



sulla fila e tra le file, differente a seconda della specie (ad esempio, ravvicinato per carpini e faggi, superiore per querce e frassini).

Le piante presentano circonferenze fino ai 60 cm, le altezze riportate variano da 5-10 m. a 15-18 m., altezze che, per alcune aree a carpino e faggio, corrispondono a piante “filate”, con uno sviluppo eccessivo in altezza rispetto alla circonferenza del fusto, e conseguente chioma ridotta per problemi di spazio a disposizione o chioma “a bandiera”; altri esemplari, invece, appaiono di buon pregio ornamentale e con sviluppo regolare di adulto.

Dal sopralluogo si è potuto constatare le sostanziali buone condizioni vegetative dei soggetti a dimora, sebbene i sestri d’impianto di alcuni gruppi di alberi non consentano un regolare sviluppo futuro delle piante; sarà quindi importante intervenire con un opportuno piano di riqualificazione (diradamento) e l’abbattimento di una decina di alberature morte o gravemente deperienti.

Lungo il lotto sono presenti ancora 2 larghi fossati in direzione Est-Ovest, utili allo scolo delle acque, seppur da ripristinare la loro funzionalità; presenti anche delle scoline di dimensioni inferiori, segno tangibile della funzionalità vivaistica dei terreni in esame.

Criteri di valutazione

Anche in questo caso il valore viene stabilito sulla base del valore del suolo, oltre al valore del soprassuolo come di seguito determinato.

Il valore del terreno, determinato sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, viene stimato sulla base delle considerazioni estimative espresse per il lotto n.2.



Si conviene, quindi, che anche nel lotto n.3 il valore unitario dell'area possa configurarsi nella misura di €. 10,00/mq., in quanto la stessa presenta caratteristiche agricole a vivaio, senza potenzialità edificatorie, come desunto dal C.D.U. allegato.

Pertanto:

<i>Fg.</i>	<i>Map.</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Prezzo unitario €/mq</i>	<i>Valore terreno €</i>
48	2036	2,1231		
48	1953	0,81		
48	1955	0,149		
48	822	0,0054	10,00	
48	826	0,0135		
48	1753	0,3305		
Totale		3,4378	10,00	343.780,00

Alla luce di quanto sopra riportato, il valore del terreno risulta pari ad €. 343.850,00.

Il valore del soprassuolo, costituito da piante arboree, viene determinato sulla base del valore ornamentale delle stesse, e quindi sulla base delle seguenti 4 caratteristiche, analogamente a quanto effettuato per il lotto n.2:

- la specie o la varietà
- le dimensioni
- lo stato fitosanitario
- la posizione

Pertanto, il valore ornamentale è stato calcolato nella seguente modalità:

$$V = Co \times Ic \times Ief \times Ip$$

Per quanto detto, e considerati tali parametri, il valore complessivo delle piante rilevate viene di seguito riportato:



n° albero	Specie botanica	Circonf. (cm)	C0	IC	Ief	Ip	Valore €
2	Fraxinus angustifolia	41	13	1,5	3	7	819,00 €
5	Quercus robur	34	16	1	3	7	1.680,00 €
4	Quercus robur	39	16	1	3	7	1.344,00 €
1	Quercus frainetto	42	16	1,5	3	7	504,00 €
1	Carpinus betulus	65	13	3	3	7	819,00 €
4	Fraxinus angustifolia	48	13	1,5	3	7	1.638,00 €
11	Tilia cordata	36	13	1	3	7	3.003,00 €
10	Tilia cordata	34	16	1	3	7	3.360,00 €
1	Acer campestre	34	16	1	3	7	336,00 €
6	Taxodium distichum	82	13	5	3	7	8.190,00 €
2	Fraxinus angustifolia	39	13	1	3	7	546,00 €
38	Quercus robur	26	16	0,5	3	7	6.384,00 €
15	Fraxinus excelsior	41	13	1,5	3	7	6.142,50 €
117	Carpinus betulus	61	13	3	3	7	95.823,00 €
17	Fagus sylvatica	34	11,1	1	3	7	3.962,70 €
32	Quercus robur	26	16	0,5	3	7	5.376,00 €
5	Fraxinus excelsior	34	13	1	3	7	1.365,00 €
3	Corylus avellana	26	13	0,5	2	7	273,00 €
7	Robinia pseudoacacia	28	11,1	0,5	3	7	815,85 €
17	Fagus sylvatica	34	11,1	1	3	7	3.962,70 €
8	Fraxinus excelsior	41	13	1,5	3	7	3.276,00 €
3	Carpinus betulus	62	13	3	3	7	2.457,00 €
9	Fagus sylvatica	34	11,1	1	2	7	1.398,60 €
2	Corylus avellana	36	13	1,5	3	7	819,00 €
2	Prunus domestica	34	11,1	1	2	7	310,80 €
6	Quercus ilex	20	16	0,5	3	7	1.008,00 €
7	Quercus robur	42	16	1,5	2	7	2.352,00 €
15	Fraxinus excelsior	77	13	4	2	7	10.920,00 €
3	Acer campestre	36	13	1,5	2	7	819,00 €
3	Diospyros kaki	22	13	0,5	2	7	273,00 €
31	Carpinus betulus	73	13	4	3	7	33.852,00 €
29	Ulmus minor	34	11,1	1	2	7	4.506,60 €
3	Fraxinus excelsior	77	13	4	3	7	3.276,00 €
23	Carpinus betulus	76	13	4	3	7	25.116,00 €
1	Ostrya carpinifolia	74	13	4	3	7	1.092,00 €
2	Quercus rubra	20	16	0,5	3	7	336,00 €
14	Carpinus betulus	64	13	3	2	7	7.644,00 €
2	Populus nigra	77	13	4	2	7	1.456,00 €
5	Robinia pseudoacacia	47	11,1	1,5	2	7	1.165,50 €
6	Acer campetris	43	13	1,5	3	7	2.457,00 €
6	Robinia pseudoacacia	33	13	1	2	7	1.092,00 €
4	Platanus sp.pl.	21	13	0,5	2	7	364,00 €
17	Specie varie autoctone	29	11,1	0,5	2	7	<u>1.320,90 €</u>
							€. 253.655,15



Complessivamente il valore del soprassuolo è pari ad €. 253.655,15 per un totale di 499 alberi.

Va inoltre considerata la spesa dovuta alla materializzazione del confine lungo il lato Est, considerando la necessità di effettuare un rilievo topografico per apporre linee dividenti certe sul terreno in esame, tali costi sono pari ad una somma forfettaria di circa €. 3.000,00.

Il **Valore totale del lotto** sarà, quindi, pari a:

€. (343.780,00 + 253.655,15- 3.000,00) = €. **594.435,15** (arrotondato ad €. **594.505,00**)

(Diconsi Euro Cinquecentonovantaquattromilaquattrocentotrentacinque/00).

- Valore del lotto per vendita forzata

Per le indicazioni previste, comunque, il lotto soggetto a vendita forzata subisce una detrazione di valore del 15% rispetto al valore di mercato stimato.

Pertanto:

€. (594.435,00 x – 15%) = €. 505.269,75

- Valore del lotto per vendita forzata (arrotondato)= €. 505.270,00

(Diconsi Euro Cinquecentocinquemiladuecentosettanta//00).

=====

Pertanto, a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Mogliano V.to (Tv), 05 agosto 2024



ELENCO ALLEGATI:

- Visura catastale attuale
- Visura catastale Ente Urbano
- Titoli di provenienza
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Lotto 1 - Estratto di mappa
- Lotto 1 - Elaborato planimetrico
- Lotto 1 – Planimetrie catastali
- Lotto 1 - Inquadramento territoriale
- Lotto 1 – Concessione in sanatoria 23/04/2003 con elaborati grafici
- Lotto 1 – Permesso di costruire 22/10/2003 con elaborati grafici
- Lotto 1 – Permesso di costruire 27/03/2008
- Lotto 1 – Permesso di costruire 20/01/2012
- Lotto 1 – Riepilogo pratiche edilizie
- Lotto 1 - Servizio fotografico
- Lotto 2 - Estratto di mappa
- Lotto 2 - Inquadramento territoriale
- Lotto 2 - Inquadramento alberature
- Lotto 2 - Servizio fotografico
- Lotto 3 - Estratto di mappa
- Lotto 3 - Inquadramento territoriale
- Lotto 3 - Inquadramento alberature
- Lotto 3 - Servizio fotografico
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati



Dott. Agr. Caprera Paolo

Via Braidà 18
 31021 MOGLIANO V.To (TV)
 cell: 338/7581536
 P. Iva: 01283920286

email: pcaprera@libero.it, p.caprera@conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

=====

Integrazione alla Consulenza tecnica di Ufficio

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

HOIST ITALY s.r.l.

(Avv. A. Bragadin)

e

AVV. CARLIN MASSIMO

(Avv. M. Carlin)

contro

[REDACTED]

G.E. dott.ssa P. Torresan

Fascicolo n° 137/2023 R.G.E. riunito al n° 153/2024 R.G.E.

=====

L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott.ssa Torresan, ha disposto che il sottoscritto, già nominato consulente tecnico dell'Ufficio nell'esecuzione in oggetto, provveda a rideterminare il valore del Lotto 3, alla luce dell'estinzione della procedura limitatamente al map. 2036 Fg. 48 inserito nel Lotto stesso.

NUOVA DETERMINAZIONE DI VALORE DEL LOTTO 3

Lotto n° 3

- In ditta [REDACTED] (piena proprietà)
- Lotto censito al C.T. – Comune di Treviso - Fg. 48
- map. 1753 ha. 0 are 33 centiare 05 Seminativo arborato



- 

Descrizione dei beni immobili

Il nuovo lotto è costituito da 2 corpi della suddetta area, separati tra loro dal map. 2036 del Fg. 48, e presenta un unico punto di accesso da un cancello presente sul lato Ovest; le 2 porzioni di tale lotto sono delimitate a Nord dalla Tangenziale (S.R. 53), a Sud da una rete di confine che separa il lotto dall'area adibita ad invaso idrico, di recente acquisizione tramite esproprio da parte del Comune di Treviso, ad Ovest, la prima porzione dai mapp. 1754-1755 a cavallo dei quali esiste strada di accesso al cancello, la seconda porzione dal map. 2036 (anche a Sud-Est); infine, ad Est la prima porzione è delimitata dal map. 2036, mentre la seconda porzione da altra proprietà (dove non è riscontrabile una suddivisione definita in loco, ovvero il confine non è materializzato), con accesso, comunque, non percorribile, se non da proprietà di terzi non molto vicine.

2

Le zone boscate presentano esemplari divenuti adulti e di notevole diametro, con diverse piante “filate” ovvero con un fusto di diametro inferiore proporzionalmente all’altezza, oltre ad altre piante di specie autoctone nate spontaneamente.

Ad oggi la disposizione prevalente delle piante è “a filare”, semplice o doppio, con piante della stessa specie, ed è individuabile in certe aree un sesto d’impianto sulla fila e tra le file, differente a seconda della specie (ad esempio, ravvicinato per carpini e faggi, superiore per querce e frassini).

Le piante presentano circonferenze fino ai 60 cm, le altezze riportate variano da 5-10 m. a 15-18 m., altezze che, per alcune aree a carpino e faggio, corrispondono a piante “filate”, con uno sviluppo eccessivo in altezza rispetto alla circonferenza del fusto, e conseguente chioma ridotta per problemi di spazio a disposizione o chioma “a bandiera”; altri esemplari, invece, appaiono di buon pregio ornamentale e con sviluppo regolare di adulto.

Sono sostanzialmente buone le condizioni vegetative dei soggetti a dimora, sebbene i sestetti d’impianto di alcuni gruppi di alberi non consentano un regolare sviluppo futuro delle piante; sarà quindi importante intervenire con un opportuno piano di riqualificazione (diradamento) e l’abbattimento di una decina di alberature morte o gravemente deperienti.

Resta grave caratteristica intrinseca negativa di questo lotto l’interclusione attuale della porzione Est, per la quale (e previo adeguato abbattimento di valore) il soggetto acquirente dovrà inevitabilmente richiedere giudizialmente la costituzione di servitù di passaggio a carico del map. 2036 Fg. 48

Criteri di valutazione



Analogamente al Lotto n. 2, anche in questo caso il valore viene stabilito sulla base del valore del suolo, oltre al valore del soprassuolo come di seguito determinato.

Il valore del terreno, determinato sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, viene stimato sulla base delle stesse considerazioni estimative espresse per il lotto n. 2, ovvero nella misura di €. 10,00/mq., in quanto l'area presenta caratteristiche agricole a vivaio, senza potenzialità edificatorie, come desunto dal C.D.U. allegato.

Pertanto:

Porzione Ovest

<i>Fg.</i>	<i>Map.</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Prezzo unitario €/mq</i>	<i>Valore terreno €</i>
48	826	0,0135		
48	1753	0,3305		
Totale		0,3440	10,00	34.400,00

Porzione Est

<i>Fg.</i>	<i>Map.</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Prezzo unitario €/mq</i>	<i>Valore terreno €</i>
48	1953	0,8100		
48	1955	0,1490		
48	822	0,0054		
Totale		0,9644	10,00	96.440,00

Il valore del soprassuolo, costituito da piante arboree, viene determinato sulla base del valore ornamentale delle stesse, e quindi sulla base delle seguenti 4 caratteristiche, analogamente a quanto effettuato per il lotto n.2:

- la specie o la varietà
- le dimensioni



- lo stato fitosanitario
- la posizione

Pertanto, il valore ornamentale è stato calcolato nella seguente modalità:

$$V = Co \times Ic \times Ief \times Ip$$

Per quanto detto, e considerati tali parametri, il valore complessivo delle piante rilevate viene di seguito riportato:

Porzione Ovest

n° albero	Specie botanica	Circonf. (cm)	C0	Ic	Ief	Ip	Valore €
7	Quercus robur	34	16	1	3	7	2.352,00 €
1	Carpinus betulus	65	13	3	3	7	12,60 €
11	Tilia cordata	36	13	1	3	7	3.003,00 €
10	Tilia cordata	34	16	1	3	7	3.360,00 €
1	Acer campestre	34	16	1	3	7	10,00 €
6	Taxodium distichum	82	13	5	3	7	8.190,00 €
6	Fraxinus excelsior	41	13	1,5	3	7	<u>1.023,40 €</u>
						€.	18.131,00

Porzione Est

n° albero	Specie botanica	Circonf. (cm)	C0	Ic	Ief	Ip	Valore €
3	Carpinus betulus	62	13	3	3	7	2.457,00 €
9	Fagus sylvatica	34	11,1	1	2	7	1.398,60 €
2	Corylus avellana	36	13	1,5	3	7	819,00 €
2	Prunus domestica	34	11,1	1	2	7	310,80 €
6	Quercus ilex	20	16	0,5	3	7	1.008,00 €
5	Quercus robur	42	16	1,5	2	7	2.352,00 €
15	Fraxinus excelsior	77	13	4	2	7	10.920,00 €
3	Acer campestre	36	13	1,5	2	7	819,00 €
3	Diospyros kaki	22	13	0,5	2	7	273,00 €
31	Carpinus betulus	73	13	4	3	7	33.852,00 €
29	Ulmus minor	34	11,1	1	2	7	4.506,60 €
3	Fraxinus excelsior	77	13	4	3	7	3.276,00 €
23	Carpinus betulus	76	13	4	3	7	25.116,00 €
1	Ostrya carpinifolia	74	13	4	3	7	1.092,00 €
2	Quercus rubra	20	16	0,5	3	7	336,00 €
14	Carpinus betulus	64	13	3	2	7	7.644,00 €
2	Populus nigra	77	13	4	2	7	1.456,00 €
5	Robinia pseudoacacia	47	11,1	1,5	2	7	1.165,50 €
6	Acer campestre	43	13	1,5	3	7	2.457,00 €
6	Robinia pseudoacacia	33	13	1	2	7	1.092,00 €



4	Platanus sp.pl.	21	13	0,5	2	7	364,00 €
	Specie varie						
17	autoctone	29	11,1	0,5	2	7	<u>1.320,50 €</u>
							€. 104.035,00

Valore porzione Ovest

Terreno	€. 34.400,00
Soprassuolo	“ <u>18.131,00</u>
	€. 52.531,00

Valore porzione Est

Terreno	€. 96.440,00
Soprassuolo	“ <u>104.035,00</u>
	€. 200.475,00

Occorre ricordare che la porzione Est, come già affermato in precedenza, è allo stato attuale interclusa e, per l'assegnatario, sarà necessario richiedere costituzione di servitù di passaggio.

Per tale motivo di considerevole aggravio, risulta congruo al sottoscritto effettuare un abbattimento di valore della porzione stessa di almeno il 30%

Il Valore complessivo di tale porzione risulta, pertanto pari a:

$$€. 200.475,00 \times 0,70 = €. 140.332,50$$

Va inoltre considerata la spesa dovuta alla materializzazione del confine lungo il lato Est, considerando la necessità di effettuare un rilievo topografico per apporre linee dividenti certe sul terreno in esame; tale costo è pari ad una somma forfettaria di circa €. 3.000,00.

Il **Valore totale del lotto** sarà, quindi, pari a:

$$€. (52.531,00 + 140.332,50 - 3.000,00) = €. 189.863,50$$

(Diconsi Euro Centottantanovemilaottocentosessantatre/50).



- Valore del lotto per vendita forzata

Per le indicazioni previste, comunque, il lotto soggetto a vendita forzata subisce una detrazione di valore del 15% rispetto al valore di mercato stimato.

Pertanto:

€. (189.863,50 x – 15%) = €. 161.383,98

- Valore del lotto per vendita forzata (arrotondato)= €. 161.384,00

(Diconsi Euro Centosessantunmilatrecentottantaquattro//00).

=====

Pertanto, a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Mogliano V.to (Tv), 24 ottobre 2024

ELENCO ALLEGATI:

- Lotto 3 - Nuovo Estratto di mappa evidenziato
- Lotto 3 - Nuovo Inquadramento territoriale
- Lotto 3 - Nuovo Inquadramento alberature

