

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Es. Imm. n. 260/2020**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **260/2020**, promossa da :

**G.E. dr. L. Bianco**

Prelios Credit Servicing S.p.A., con sede in Milano, rappresentata e difesa dall' avv.to Marco Verdi del Foro di Milano, per conto di Nuova Frontiera SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV).

**C O N T R O**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI**

**INCARICO**

Al sottoscritto dr. Gianni Dotto, libero professionista con studio in Susegana (TV) - Via Asiago n. 23 ed Istrana (TV), Via G. Marconi n. 6, a seguito dell'incarico conferito dal G.E. dr.ssa F. Vortali in data 08.10.2021, venivano assegnati i quesiti di cui all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. e al D.L. n. 83/2015, secondo le istruzioni allegate al verbale di giuramento.

**Premesso quanto segue:**

- a seguito di difficoltà di accesso sorte in sede di sopralluogo per l'opposizione di un proprietario confinante, essendo il fondo oggetto di pignoramento completamente intercluso, il sottoscritto rivolgeva al G.E. istanza di proroga, comunicando le suddette difficoltà;
- il G.E. confermava l'udienza del 27.04.2022, convocando oltre alle parti anche l'esperto stimatore;



- a seguito di tale udienza il G.E. sospendeva le operazioni peritali, incaricando l'esperto stimatore di verificare presso l'Ufficio tecnico comunale l'esistenza di eventuali strumenti urbanistici interessanti le aree pignorate e rinviando all'udienza del 19.10.2022;

- nel corso di tale udienza il G.E. dr. Leonardo Bianco disponeva il completamento delle operazioni peritali ed il deposito della relazione di stima, fissando nuova udienza al 15.03.2023.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue relativamente all'incarico conferito, specificando che per gli immobili oggetto di esecuzione **si propone la formazione di un unico lotto.**

#### LOTTO UNICO

Sulla base dell'atto di pignoramento n. 3642 del 08.08.2020 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, trascritto in data 08.10.2020 ai nn. 21891/32153, [REDACTED]

[REDACTED] risulta intestataria, **per la quota di 1/1** della piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Paese (TV):  
Catasto Terreni - Comune di Paese - fgl. 36:

- mappale n. 10, superficie mq. 1435

- mappale n. 11, superficie mq. 1738

- mappale n. 12, superficie mq. 4048

- mappale n. 804, superficie mq. 250

- mappale n. 844, superficie mq. 1103

- mappale n. 1052, superficie mq. 145

#### ACCESSIBILITÀ



Come già comunicato al Giudice Vortali, i suddetti mappali all'atto del sopralluogo risultavano completamente interclusi e l'accesso è potuto avvenire, con l'assistenza della forza pubblica, da Via Trilussa attraverso i mappali n. 114, 8 e 9, chiusi con recinzione da cantiere e cancello con lucchetto. Si ritiene di conseguenza che per poter accedere agli stessi in via permanente sia necessario costituire una servitù di passaggio, la cui migliore posizione è individuata nell'allegata planimetria (vedi **allegato 1**), senza la quale i terreni oggetto di pignoramento risultano di fatto inaccessibili.

Gli immobili risultano più precisamente censiti come di seguito.

#### **1- UFFICIO DEL TERRITORIO**

##### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**CATASTO TERRENI** - Comune di Paese - fgl. 36:

- M.n. 10 - sup. ha 0.14.35 - seminativo cl. 2 - R.D. € 12,23 R.A. € 6,30

- M.n. 11 - sup. ha 0.17.38 - seminativo cl. 2 - R.D. € 14,81 R.A. € 7,36

- M.n. 12 - sup. ha 0.40.48 - sem. arb. cl. 1 - R.D. € 42,68 R.A. € 21,95

- M.n. 804 - sup. ha 0.02.50 - prato cl. 1 - R.D. € 1,23 R.A. € 0,77

- M.n. 844 - sup. ha 0.11.03 - sem. arb. cl. 1 - R.D. € 11,68 R.A. € 5,98

- M.n. 1052 - sup. ha 0.01.45 - prato cl. 1 - R.D. € 0,71 R.A. € 0,45

##### **Precisazioni**

Il mappale n. 804 deriva da frazionamento n. 119.5/1979 in data 10/12/1979 del mappale n. 5;

il mappale n. 844 deriva da frazionamento n. 3839.1/1990 in data 24/07/1990 del mappale n. 155;

il mappale n. 1052 deriva da frazionamento n. 119.1/1979 in data



10/12/1979 del mappale n. 803.

#### **CONFINI**

- il mappale n. 10 del fgl. 36 confina da nord ed in senso orario con i mappali n. 9, 153, 11, 1296;

- il mappale n. 11 del fgl. 36 confina da nord ed in senso orario con i mappali n. 10, 153, 12, 1296;

- il mappale n. 12 del fgl. 36 confina da nord ed in senso orario con i mappali n. 11, 153, 155, 844, 116, 1036, 804;

- il mappale n. 804 del fgl. 36 confina da nord ed in senso orario con i mappali n. 11, 12, 1036, 1052;

- il mappale n. 844 del fgl. 36 confina da nord ed in senso orario con i mappali n. 12, 155, 116;

- il mappale n. 1052 del fgl. 36 confina da nord ed in senso orario con i mappali n. 11, 804, 803, 1296.

Vedasi estratto di mappa catastale in **allegato 2**.

## **2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ**

### **IMMOBILIARE**

#### **TITOLO DI PROVENIENZA**

L'acquisizione da parte della Società eseguita dei suddetti mappali è avvenuta per la quota di 1/1 della piena proprietà per:

- decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Treviso (G.E. Dott. Donà) in data 15.07.1999, rep. n. 226/1997, trascritto il 19.08.1999 ai nn. 20306/30910, con il quale veniva trasferito il diritto di piena proprietà degli immobili de quo alla ██████████

- scrittura privata autenticata del Notaio Annalisa Lorenzetto Peserico di



Padova in data 24.05.2000 rep. n. 9787, trascritta il 22.06.2000 ai nn.

16838/24088, con la quale la [REDACTED] modificava la propria

ragione sociale in [REDACTED]

- atto rogito Notaio Cassano Nicola di Padova in data 06.05.2002, rep. n.

161756, trascritto il 22.05.2002 ai nn. 14462/20310, con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] veniva trasformata in [REDACTED]

(Vedasi copia atti in **allegato n. 3**).

### **Ulteriori precisazioni**

Si precisa che gli immobili risultano ancora catastalmente intestati alla [REDACTED] per mancata voltura dell'atto di rogito Notaio Cassano, sopra citato.

Si precisa inoltre che la [REDACTED] dal 16.06.2016 è in scioglimento e posta in liquidazione.

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI**

A carico dell'immobile sopra indicato, per il ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento risultano le sotto elencate formalità:

#### **TRASCRIZIONI**

1- Trascrizione nn. 21891/32153 in data 08/10/2020

a favore: Nuova Frontiera SPV Srl - Conegliano (TV), per la quota di 1/1 della piena proprietà;

contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

titolo: *verbale di pignoramento immobiliare* in data 08/08/2020, n. 3642 di repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso.

#### **ISCRIZIONI**



1- Iscrizione nn. 6865/30303; in data 09/08/2010

a favore: Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestione SpA - Torino;

contro: [REDACTED]

titolo: *ipoteca volontaria* - contratto di apertura di credito rogito Notaio

Cardarelli Sergio di Camposampiero (PD) in data 06.08.2010 n.

86815/24936 di repertorio.

### **3 - DESCRIZIONE DEL LOTTO**

I sei mappali in esecuzione costituiscono un unico lotto di terreno di superficie catastale complessiva pari a mq. 8.719.

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

Il lotto è ubicato in zona centrale del Comune di Paese (TV), in posizione retrostante l'albergo [REDACTED] e compreso tra una scuola, un parco pubblico e vari fondi privati rappresentati da terreni di pertinenza di fabbricati abitativi e da terreni non edificati.

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

Il lotto, di forma irregolare, confina con proprietà pubbliche (scuola e parco) e private, rappresentate da terreni di pertinenza di fabbricati. La giacitura è pianeggiante, la quota è di m. 25 s.l.m.

Il lotto è delimitato lungo il confine nord-est da una canaletta per irrigazione in cemento e, lungo parte del confine nord-ovest con il fabbricato scolastico, da recinzione metallica su manufatto cementizio. Gli altri confini non sono stati identificati in sede di sopralluogo per la presenza di vegetazione arborea ed arbustiva infestante che ha invaso completamente il terreno, impedendo l'accesso, nonché per la totale interclusione del lotto medesimo. Come già specificato, l'accesso in sede di secondo sopralluogo



è potuto avvenire con l'assistenza della forza pubblica e solo da nord-est (Via Trilussa) attraverso terreni privati chiusi con recinzione.

La porzione di area cui è stato possibile accedere si presentava interamente occupata da vegetazione cresciuta nel corso degli anni causa lo stato di abbandono (vedasi documentazione fotografica in **allegato 4**).

**4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.**

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica all'**allegato n. 5**) è emerso quanto segue.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.5492 del 02/03/2022 i mappali in oggetto ricadono in particolare in zona territoriale omogenea di tipo F, specificatamente (si veda anche tabella all'**allegato 6**):

<b>Mappale</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>804</b>	<b>844</b>	<b>1052</b>
<b>Z.T.O. Viabilità</b>	Incluso	Incluso	Incluso	Incluso		
	in parte	in parte	in parte	in parte		
<b>Z.T.O. Fa: aree</b>	Incluso	Incluso		Incluso		Incluso
<b>per istruzione</b>	in parte	in parte		in parte		interamente
<b>Z.T.O. Fb: aree</b>						
<b>per attrezzature</b>	Incluso	Incluso	Incluso		Incluso	
<b>di uso comune</b>	in parte	in parte	in parte		in parte	
<b>Z.T.O. Fc: aree</b>						
<b>per attrezzature</b>	Incluso	Incluso	Incluso			
<b>gioco e sport</b>	in parte	in parte	in parte			
<b>Mappale</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>804</b>	<b>844</b>	<b>1052</b>



Z.T.O. zone							
consolidate			Incluso				
tessuti in corso			in parte				
di formazione							
Z.T.O. zone							
consolidate					Incluso		
tessuti turistico-ricettivi					in parte		
Viabilità di							
progetto (pedonale e ciclabile)	Ricompreso	Ricompreso	Ricompreso	Ricompreso			
Piano del verde							
di riqualificazione e trasformazione	Incluso interamente	Incluso interamente	Incluso interamente	Incluso interamente	Incluso in parte	Incluso interamente	
Diretrici preferenziali del verde di progetto	Interessato	Interessato	Interessato	Interessato		Interessato	
Aree del P.A.T. di riqualificazione e trasformazione	Incluso interamente	Incluso interamente	Incluso in parte	Incluso interamente	Incluso in parte	Incluso in parte	
<b>Mappale</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>804</b>	<b>844</b>	<b>1052</b>	





<b>Aree del P.A.T.</b>							
<b>idonee per</b>							
<b>miglioramento</b>	Incluso	Incluso	Incluso	Incluso	Incluso	Incluso	
<b>della qualità</b>	interamente	interamente	in parte	interamente	in parte	in parte	
<b>urbana e</b>							
<b>territoriale</b>							
<b>Vincolo di</b>							
<b>P.A.T. aeroporto</b>	Interessato	Interessato	Interessato	Interessato	Interessato	Interessato	
<b>di Treviso</b>	interamente	interamente	interamente	interamente	interamente	interamente	
<b>Macchie</b>							
<b>boschive</b>		Ricompreso	Ricompreso	Ricompreso	Ricompreso		
<b>Bosco</b>							
<b>urbano/didattico</b>		Ricompreso	Ricompreso	Ricompreso	Ricompreso	Ricompreso	
<b>di progetto</b>							

\*\*\*\*\*

Di seguito un estratto delle norme di Piano riguardanti le suddette Z.T.O.

*Z.T.O. Fa:*

*- art. 99 - Il PI individua le aree per servizi di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004*

*e precisamente:*

*a) aree per l'istruzione;*

*b) aree per attrezzature di interesse comune;*

*c) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport,*

*i parchi urbani, le aree boscate;*

*d) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di*



*percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.*

*Ciascuna delle classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia nelle tavole di PI. Le destinazioni d'uso specifiche indicate nei grafici di PI, possono essere variate in seguito ad approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'opera o di strumenti urbanistici di dettaglio sulla base della normativa vigente.*

*Gli impianti previsti dal presente articolo possono essere realizzati da Amministrazioni pubbliche o da enti privati previa concessione. Le aree libere devono essere organizzate a parco e giardino.*

*- art. 100 - Per le attrezzature scolastiche le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dall'articolo 4 della Legge 847/64 (le lettere a) e b) di S2 dell'articolo 6) e dell'articolo 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, nonché dagli atti di indirizzo della L.R 11/2004.*

*Z.T.O. Fb:*

*- art. 101 - Per le attrezzature di interesse comune a livello di quartiere le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dall'articolo 4 della Legge 847/64 (le lettere c), d), e), g) di S2 dell'articolo 6) e dell'articolo 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, nonché dagli atti di indirizzo della L.R 11/2004.*

*Z.T.O. Fc:*

*- art. 102 - Per tali attrezzature le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dell'articolo 4 della Legge 847/64 (S2 dell'articolo 6) e dell'articolo 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, nonché dagli atti di indirizzo della L.R 11/2004.*

*Sono compresi gli impianti destinati alla pratica agonistica. Per la loro realizzazione si applicano gli stessi parametri precedenti con l'eccezione per gli spazi di parcheggio da dimensionarsi in misura non inferiore ad un posto auto ogni due posti di capacità ricettiva dell'impianto nel suo complesso.*



*Le funzioni ammissibili consistono in:*

*a) aree a parco: ove sono ammessi i chioschi per ristoro, le tettoie aperte, i servizi igienici, gli attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi), e qualsiasi costruzione che si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici che dovrà essere opportunamente ambientata;*

*b) aree per attrezzature per il gioco e lo sport: da inserire in un contesto con significativa presenza di spazi a verde;*

*c) complessi ricettivi all'aperto: da disciplinare ai sensi della L.R. 4 novembre 2002, n. 33, puntualmente individuati in cartografia.*

*Viabilità di progetto:*

*- art. 105 - I percorsi pedonali e le piste ciclabili sono infrastrutture per il movimento indicate con apposita simbologia nelle tavole di PI. Quest'ultimo sviluppa il ruolo strategico e prioritario affidato a questi percorsi dal PAT, individuando la rete della mobilità ciclopedonale con caratteri di continuità, ponendo specifica attenzione oltre alla sicurezza della circolazione, nel favorire l'accessibilità alle aree centrali, alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ed alla individuazione di percorsi tematici nelle aree rurali; per questi ultimi particolare attenzione andrà posta per quelli in grado di favorire la connessione con le aree di interesse storico, paesaggistico, ambientale ed ecologico.*

*Zone consolidate TCF tessuti in corso di formazione:*

*- art. 69 - Le Zone consolidate comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dagli inizi del XX secolo. Le componenti delle Zone consolidate sono:*

*- Tessuti nelle diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche morfologiche e delle tipologie edilizie;*



- Verde privato;

- Edifici e complessi speciali con relative pertinenze.

All'interno delle zone consolidate gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione dell'attuale impianto urbanistico, alla tutela dei manufatti e spazi di interesse storico, architettonico ed ambientale, nonché al miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- qualificazione degli spazi pubblici;
- incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;
- favorire la qualità prestazionale degli edifici;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica.

**- art. 72 - TFC**

Questi Tessuti sono rinvenibili nelle parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica ancora vigenti. Una volta cessata l'efficacia di questi ultimi, acquistano la valenza di Tessuti Consolidati Pianificati (TCP).

Nel rispetto di quanto definito dai PUA vanno perseguiti i seguenti obiettivi:

- miglioramento della qualità edilizia anche con edilizia a basso impianto ambientale e sostenibile;
- realizzazione di interventi di potenziamento del verde e di integrazione con le altre parti urbane.

Le modalità e la disciplina degli interventi sono quelli definiti all'interno dei PUA approvati e convenzionati.

**Zone consolidate TTR tessuti turistico-ricettivi :**

**- art. 75 -** Gli obiettivi progettuali nei TTR sono quelli del potenziamento e dell'ammodernamento delle strutture per l'ospitalità, lo svago ed il divertimento nel



territorio comunale.

Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate.

#### **Piano del verde di riqualificazione e trasformazione**

**- art. 9 -** Il Piano del Verde definisce gli elementi del processo progettuale rivolti al conseguimento degli obiettivi prefissati.

Aree di riqualificazione e trasformazione. Sono le aree di riqualificazione e trasformazione come individuate dal PAT. Interessano ambiti da valorizzare sotto l'aspetto ambientale, oppure per i quali sono previsti interventi perequativi finalizzati all'acquisizione a favore del patrimonio comunale.

#### **Aree del P.A.T. di riqualificazione e trasformazione**

**- art. 43 -** Il PAT individua le aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione.

Le aree di riqualificazione interessano ambiti da valorizzare sia sotto l'aspetto urbanistico, che sotto quello ambientale; possono comprendere parti dell'abitato anche poste in ambiti centrali (aree di prima urbanizzazione), od anche insediamenti in zone periurbane o agricole che costituiscono motivo di disagio paesaggistico o ambientale. In alcuni casi presentano carenze e/o inadeguatezza a livello di opere di urbanizzazione, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici. Possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.

Nel loro complesso tali aree, che si qualificano sostanzialmente come spazi sottoutilizzati e non completamente risolti in ordine all'impostazione insediativa, divengono parte integrante delle finalità di recupero di parti di città, orientando le iniziative affinché per tali ambiti vengano elevate le soglie di qualità ed il ruolo nell'organizzazione urbana.



*Le aree di trasformazione interessano parti del territorio per le quali si prevede il riuso e recupero dell'edificato esistente, oppure la nuova edificazione. Comprendono quindi: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici.*

*In queste parti del territorio vanno previsti interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione del territorio, atti a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti.*

*In questo contesto gli obiettivi dovranno essere i seguenti:*

- riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;*
- riuso di aree ed insediamenti produttive all'interno delle aree urbane o conflittuali con le stesse;*
- potenziamento e/o miglioramento dell'accessibilità anche con ristrutturazione e costruzione di assi viari;*
- ricchezza funzionale in grado di favorire la qualità edilizia;*
- recupero o riequilibrio degli standard urbanistici e caratterizzazione degli spazi pubblici;*
- individuazione di aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.) e previsione di miglioramento della qualità ambientale ed ecologica;*
- tutela conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;*
- salvaguardia delle aree verdi private di pregio e di riconosciuta valenza ecologica;*
- realizzazione di connessioni verdi, anche tramite viali alberati.*

*Aree del P.A.T. idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale*

**- art. 44 -** *Il PAT individua le aree idonee, per interventi diretti al miglioramento della*



qualità urbana e territoriale. Sono parti del territorio urbano o agricolo, edificate totalmente o parzialmente e/o con aree inedificate, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate, oppure presentano caratteristiche tali da risultare strategiche nell'ambito del potenziamento complessivo della dotazione di standard ed infrastrutture di interesse generale, nonché ambientali ed ecologiche. Tali aree includono parti urbane specificatamente idonee a definire nuove centralità, zone periurbane oppure ambiti interessati da importanti assi viari di livello sovracomunale.

In queste parti del territorio vanno previsti interventi atti al potenziamento di aree ed attrezzature di interesse generale, a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti.

Questi obiettivi vanno perseguiti con modalità rapportate alle specificità dei contesti e delle situazioni attraverso consolidamento, riuso, riqualificazione, riconversione e trasformazione urbanistica ed edilizia.

Il PAT all'interno degli ATO interessati definisce gli obiettivi da perseguire nelle singole aree dove sono previsti interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale. In questo contesto gli indirizzi dovranno riguardare:

- la riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- il miglioramento della qualità ambientale ed ecologica;
- la ristrutturazione e costruzione di assi viari;
- la ricchezza funzionale in grado di favorire la qualità edilizia ed urbana;
- le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
- la riqualificazione e rigenerazione ecologica.



## **5 - STIMA DEL PROBABILE VALORE**

Si premette che nel corso dell'udienza del 27 aprile 2022, il Giudice dell'Esecuzione, preso atto della situazione e della destinazione urbanistica dei terreni di cui al punto precedente, incaricava il sottoscritto esperto stimatore di verificare presso il Comune l'esistenza di eventuali strumenti urbanistici relativi alle aree pignorate.

In adempimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto contattava via mail in primis i responsabili degli uffici Edilizia Privata/Urbanistica e Lavori Pubblici, i quali confermavano telefonicamente l'inesistenza di altri strumenti urbanistici o progetti di iniziativa pubblica o privata riguardanti il lotto in questione, oltre a quanto già contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica. Successivamente il Sindaco e l'Assessore ai Lavori Pubblici ribadivano attraverso una risposta scritta della Segreteria quanto già riferito dai competenti uffici ed in particolare la mancanza di progetti pubblici o privati, anche "nel cassetto", riguardanti l'area.

Tutto ciò premesso, risulta evidente che i mappali in oggetto costituiscono un lotto privo di edificabilità diretta,

Da un punto di vista urbanistico/estimativo, le zone F comprendono in genere suoli urbani destinati dai piani urbanistici ad opere di pubblica utilità realizzabili anche da privati, sottoposti perciò a vincoli "conformativi", che conferiscono ai suoli medesimi vocazione edificatoria, sia pure specifica, ai fini indennitari per espropriazione di pubblica utilità.

Il valore da determinare è il più probabile valore di mercato, quantunque in realtà un mercato per tali aree non esista giacché l'eventualità che le aree in questione siano oggetto di scambio è configurabile quasi esclusivamente





con il trasferimento di esse collegato alla procedura espropriativa oppure è riconducibile all'interesse all'acquisto da parte di proprietari di fondi confinanti.

L'assenza di riferimenti di mercato, indispensabili per operare la stima diretta, impone la ricerca di elementi sui quali fondare comunque la stima, anche al fine di evitare stime empiriche, ovvero "ad impressione o a vista", prive di termini di confronto.

In ogni caso è escluso il riconoscimento alle aree destinate a "servizio pubblico" (infrastrutture e attrezzature) della rendita assoluta propria delle aree edificabili in senso stretto e derivante dall'approvazione di strumenti attuativi di pianificazione urbana, mentre va ad esse riconosciuto il beneficio economico della rendita di posizione, che è indipendente dalla scelta di piano ma intrinseca alla conformazione urbanistica della zona alla quale le aree stesse appartengono ed alla quale esse sono funzionali. Per questi motivi tali aree sono assimilabili al cosiddetto *tertium genus*, cioè quei terreni che, pur non essendo dotati di capacità edificatoria propria, hanno potenzialità (giuridiche ed effettive) di utilizzo diverse e più redditizie di quelle agricole.

In loro valore si colloca quindi in una "via di mezzo" tra quotazioni medie delle aree edificabili della zona e terreni agricoli.

Nel caso specifico, una ricerca documentale ha permesso di individuare una relazione di stima del Dirigente responsabile dell'Area gestione del territorio del Comune di Paese, in cui terreni ricadenti in zona F vengono valutati da € 20,00/mq. a € 25,00/mq.

Considerati inoltre come ulteriore riferimento i valori dei terreni ai fini fiscali



adottati dal Comune di Paese, valutati i comodi negativi del lotto in oggetto, rappresentati in particolare dall'interclusione e dallo stato di totale abbandono, si attribuisce un probabile valore unitario di € 20,00/mq.

#### **CONTEGGI ESTIMATIVI**

In base alla superficie complessiva di mq. 8.719, il probabile valore di mercato attribuibile al lotto risulta pari a € 174.380,00.

#### **VALORE DEL LOTTO:**

si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a **€ 174.380,00** (EURO CENTOSETTANTAQUATTROMILATRECENTOTTANTA/00).

#### **6 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare, tra l'altro:

- la vendita senza garanzia per eventuali altri vincoli o gravami a carico del bene;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso dell'immobile;
- il fatto che per il bene si può ipotizzare un regime di mercato assimilabile ad un oligopolio di domanda, con pochi soggetti realmente interessati all'acquisto.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere pari a **€ 157.000,00** in cifra tonda (EURO CENTOCINQUANTASETTEMILA/00).

#### **7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.**

E' allegata agli atti la certificazione notarile con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (**allegato 7**).



Si specifica che la bozza di elaborato peritale è stata inviata con le modalità previste alle parti (Creditore: Prelios Credit Servicing SpA, c/o studio legale avv. Marco Verdi, a mezzo P.E.C. Debitore: ██████████

Custode giudiziario: I.V.G. Treviso, a mezzo P.E.C.).

Susegana (TV), 31.01. 2023

L'esperto stimatore

f.to dr. Gianni Dotto

DOTTO GIANNI  
2023.02.16 11:24:46  
CN=DOTTO GIANNI  
C=IT SEZ. A  
O=CONAF-TV  
254111789173  
DOTTO GIANNI  
PSA/2023

*ELENCO DEGLI ALLEGATI:*

1. Planimetria
2. Estratto di mappa catastale
3. Copia atti di proprietà
4. Documentazione fotografica
5. Certificato di Destinazione Urbanistica con estratto cartografia tecnica
6. Tabella destinazione urbanistica dei mappali
7. Certificato notarile con dati ipocatastali
8. Scheda per l'ordinanza di vendita

