

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 194/2023

Promossa da



Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Leonardo Bianco

Perito stimatore: ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

ING. EVA GATTO - VIA MONS. L. TOGNANA, 75/D - 31055 QUINTO DI TREVISO (TV)

e-mail: evagatto1@gmail.com - PEC: eva.gatto@ingpec.eu



Identificazione Beni

LOTTO 1

Opificio (mulino e annessi) e area edificabile

Pignorato: Esecutato per la quota di proprietà di 1/1

Prezzo a base d'asta proposto: **€ 540.000,00**

Descrizione catastale

Catasto Fabbricati – Foglio 11 - Sezione G :

- Mappale **14 sub 1**, Mappale **68**, Mappale **69**, Mappale **70**, via Roncade n. 4, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 14, Superficie catastale -- , Rendita € 708,58;

- Mappale **14 sub 2**, Mappale **80**, via Gorizia, piano T-1, categoria D/1, classe --, vani --, Superficie catastale -- , Rendita € 1.187,60;

Catasto Terreni – Foglio 58

- Mappale n. **15**, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 04, ca 00, Reddito Dominicale € 2,58 Reddito Agrario € 1,45;

- Mappale n. **16**, Qualità Prato, Classe 3, Superficie ha 00, are 42, ca 45, Reddito Dominicale € 12,00 Reddito Agrario € 5,48;

- Mappale n. **73**, Qualità Fu d accert, Classe --, Superficie ha 00, are 00, ca 18, Reddito Dominicale € -- Reddito Agrario € --;

LOTTO 2

Porzione di immobile a suo magazzino e area scoperta (destinazione catastale D/2))

Pignorato: Esecutato per la quota di proprietà di 1/1

Prezzo a base d'asta proposto: **€ 314.000,00**

Descrizione catastale

Catasto Fabbricati – Foglio 11 - Sezione G :

- Mappale **81 sub 1**, via Gorizia, piano T, categoria D/2, classe --, vani --, Superficie catastale-- , Rendita € 653,06;

Catasto Terreni – Foglio 58

- Mappale **12**, Qualità Ente urbano, Classe --, Superficie ha 00, are 40 ca 63, Reddito Dominicale -- Reddito Agrario --;

LOTTO 3

Terreno agricolo

Pignorato: Esecutato per la quota di proprietà di 1/1

Prezzo a base d'asta proposto: **€ 3.500,00**



Descrizione catastale

Catasto Terreni – Foglio 57

- Mappale **14** , Qualità Prato, Classe 3, Superficie ha 00, are 06, ca 12, Reddito Dominicale € 1,73 Reddito Agrario € 0,79;



Indice

Identificazione Beni	2
Premessa	6
I beni	6
LOTTO 1	7
Descrizione beni	7
Identificazione catastale	12
Confini e servitù	13
Proprietà e provenienza	14
Iscrizioni e trascrizioni	15
Disponibilità	16
Pratiche edilizie e verifica conformità	16
Calcolo superfici	20
Stima	20
LOTTO 2	21
Descrizione beni	21
Identificazione catastale	25
Confini e servitù	26
Proprietà e provenienza	27
Iscrizioni e trascrizioni	27
Disponibilità	28
Pratiche edilizie e verifica conformità	29
Calcolo superfici	30
Stima	31
LOTTO 3	32
Descrizione beni	32
	4



Identificazione catastale.....	34
Confini e servitù	35
Proprietà e provenienza	35
Iscrizioni e trascrizioni	35
Disponibilità.....	36
Pratiche edilizie e verifica conformità	36
Calcolo superfici	37
Stima.....	37
Indicazioni finali.....	38
Elenco allegati.....	38



Premessa

Con provvedimento del 31.05.2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da [REDACTED] (per [REDACTED]) - CF [REDACTED] - contro la parte eseguita (Allegato 1 – Identificazione parti).

In data 05.06.2024 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

* * *

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio di Callalta (TV) e ha proceduto con l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni e ai valori correnti espressi dal mercato.

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile redatta in data 20.07.2023.

In data 19.05.2025 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Torresan ha disposto la riunione del procedimento Rge 123/2025 al portante Rge 194/2023.

Preso atto di quanto rilevato e assunte le necessarie informazioni la scrivente è in grado di esporre quanto segue.

I beni

I beni oggetto di pignoramento, siti in via Gorizia della frazione di Nerbon del Comune di San Biagio di Callalta (TV) sono costituiti da:

- un ampio fabbricato a uso molitura con annessi e terreni edificabili;
- una porzione di un immobile a destinazione D2 – alberghi e pensioni;
- un terreno agricolo.

Gli immobili sono tutti tra loro finitimi.

Nel prosieguo verrà dettagliatamente descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e la titolarità degli immobili (Allegato 2 - Localizzazione dei beni, Allegato 3 - Documentazione fotografica).



I beni sono tutti pignorati per l'intero secondo le modalità di seguito descritte.

Dall'esame della documentazione disponibile, i beni non risultano soggetti a uso civico.

Per trarre le condizioni di maggior commerciabilità possibile dei beni pignorati, l'ubicazione, la conformazione, la disposizione, la consistenza, la destinazione d'uso e la relativa titolarità consentono di individuare tre Lotti. A ciascun Lotto corrispondono caratteristiche valutative autonome, che saranno analizzate nel dettaglio.

In data 20.09.2024 e 10.10.2024, sono stati effettuati due sopralluoghi presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza. Agli accessi ha preso parte, oltre alla sottoscritta, il Custode nominato.

LOTTO 1

Descrizione beni

Trattasi di un ampio edificio a uso mulino parte a due e a parte a tre piani fuori terra, giacenti su un'estesa area edificabile, anch'essa pignorata, oltre a quattro ulteriori costruzioni collocate in prossimità del fabbricato principale, tutti siti in via Gorizia 6/8 nella frazione di Nerbon di San Biagio di Callalta (TV).

L'intero compendio versa in stato di abbandono. Il fabbricato principale ha strutture fatiscenti che ne hanno parzialmente impedito l'accesso in condizioni di sicurezza. Una porzione di copertura è crollata.

Sulla scorta della documentazione presente agli atti del Comune, l'immobile principale risulta così composto:

- al piano terra: ingresso, mulino, ufficio, locale pulitura grano, due magazzini, area carico-scarico, cabina elettrica, wc con antibagno e vano scala interno per accedere a tutti i piani;
- al piano primo: mulino, deposito farine, tre magazzini oltre al vano scale;
- al piano secondo: mulino, due magazzini e al vano scale.

Il mulino è costituito da un unico fabbricato realizzato in muratura portante in laterizio. I solai di piano sono parte in legno e parte in calcestruzzo armato (probabile struttura in laterocemento). Esternamente le superfici sono intonacate. La copertura è in coppi in laterizio. Una parte è a padiglione e una a due falde parzialmente crollata. Sulla facciata est è presente una tettoia a sbalzo in struttura metallica. Il fabbricato si presenta in generale stato di abbandono. Sono evidenti le condizioni di degrado sia statico che manutentivo tali da rendere sconsigliato, se non precluso, l'accesso in condizioni di sicurezza a gran parte dell'immobile, in particolare a quelle aree che hanno solai in legno (Allegato 3 –



Documentazione fotografica, Allegato 4 - Documentazione catastale, Allegato 5 – Titoli abilitativi).

Le altre costruzioni sono così costituite:

- un magazzino a un piano fuori terra collocato a nord del fabbricato principale;
- un piccolo annesso posto a sud a un piano fuori terra;
- un piccolo annesso posto a sud-est parte a un piano e parte a due piani fuori terra;
- la cabina di gestione della stadera a ponte di tipo interrato in struttura metallica e vetro.

Il magazzino a nord, su corpo separato rispetto al fabbricato principale, è realizzato in struttura metallica, tamponata su tre lati in blocchi in calcestruzzo e copertura a due falde asimmetriche in lamiera metallica. L'immobile si trova in condizioni di disuso avanzato e assenza di manutenzione.

I due annessi posti a sud e sud-est, sono realizzati in muratura portante con copertura in struttura lignea e manto in coppi di laterizio. Ove presente il solaio di piano è in legno. Entrambe le costruzioni si presentano in stato di abbandono ed evidenti condizioni di degrado sia statico che manutentivo, tali precludere l'accesso in condizioni di sicurezza.

In occasione dei sopralluoghi, è stato rilevato che nel compendio non vi sono utenze attive e, ove presente, la parte impiantistica è obsoleta.

L'ampio scoperto è un'area edificabile di forma regolare pressoché rettangolare e giacitura piana attualmente priva di costruzioni salvo quanto innanzi indicato.

L'area scoperta, non recintata salvo che lungo il confine sud, è asfaltata per la parte adibita a viabilità o spazio di manovra per i mezzi che accedevano all'attività produttiva e a prato incolto per la restante superficie.

In generale i limiti esatti dell'area esterna non sono ad oggi nettamente individuabili: la determinazione esatta degli stessi va infatti demandata ad un rilievo topografico.

I beni sono pignorati per l'intero secondo i seguenti diritti reali:

- Esecutato: per la quota di proprietà di 1/1

Il compendio immobiliare è collocato lungo il Fiume Nerbon che lo lambisce sul lato ovest ed è direttamente accessibile dalla via pubblica – via Gorizia, in posizione favorevole sotto il profilo viabilistico e infrastrutturale.

L'accessibilità stradale è garantita dalla Strada Provinciale Postumia, che collega



rapidamente l'area con Treviso e con l'autostrada A27 – Casello Treviso Sud, posto a circa 11 km. A est, il casello Meolo-Roncade sulla A4 dista circa 18 km, consentendo collegamenti agili anche verso Venezia e Trieste.

A circa 1 km si trova la stazione ferroviaria di San Biagio di Callalta, servita da linea regionale verso Treviso, Portogruaro e Venezia. La zona è inoltre servita da linee di trasporto pubblico extraurbano con fermata a breve distanza.

Il centro del paese è raggiungibile in meno di 2 km, mentre il centro di Treviso dista circa 12 km. L'aeroporto di Treviso Canova si trova a circa 15 km, mentre l'aeroporto Marco Polo di Venezia è a circa 35 km.

Il contesto è caratterizzato da un tessuto produttivo misto, con la presenza di attività artigianali, agricole e logistiche, in un'area a bassa densità residenziale, idonea a destinazioni d'uso produttive.

Dal punto di vista urbanistico il Comune di San Biagio di Callalta (TV) è dotato di (Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica, Allegato 5 - Titoli abilitativi):

- P.A.T. adottato con deliberazione di C.C. n. 12 del 30.03.2015, approvato in Conferenza di Servizi del 31.03.2016 e ratificato con D.G.P. n. 83 del 18.04.2016, entrato in vigore il 11.06.2016;

- Primo Piano degli Interventi approvato con deliberazione di C.C. n. 40 del 10.11.2016, entrato in vigore il 16.12.2016, successivamente modificato e giunto alla 5ª Variante, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 18.12.2023, esecutiva.

Nella seconda variante al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di C.C. n. 49 del 24.10.2018, entrata in vigore il 30.11.2018, le previsioni urbanistiche relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumento urbanistico attuativo risultano valide fino al 30.11.2023, ai sensi dell'art. 18, comma 7bis della L.R. n. 11/2004, salvo proroga richiesta dagli aventi titolo.

È vigente il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) 2021/2027, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21 dicembre 2021, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D. Lgs n. 152/2006, entrato in vigore il 05.02.2022.

La Variante n. 6 al Primo Piano degli Interventi (adottata con deliberazione di C.C. n. 3 del 27.02.2025) non interessa le aree oggetto pignorate.

I beni pignorati sono così classificati dal P.I. vigente:

Fg. 58 – Mappale 14:

“ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1/117: Centri Residenziali di espansione” con



obbligo di progettazione unitaria e disposizioni particolari, soggetta a Vincolo Ambientale Paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. c) del D. Lgs. n. 42/2004, individuata come ambito con obbligo di Piano Ambientale "Parco del Nerbon", in parte gravata da FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE – R.D. 523/1904 e percorso pedonale, regolamentata dalla normativa prevista agli artt. 28-64-65-68 e 76 delle Norme Tecniche Operative allegata al P.I. vigente;

Fg. 58 – Mappale 15:

"ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1/117: Centri Residenziali di espansione" con obbligo di progettazione unitaria e disposizioni particolari, soggetta a Vincolo Ambientale Paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. c) del D. Lgs. n. 42/2004, individuata come ambito con obbligo di Piano Ambientale "Parco del Nerbon", in parte gravata da FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE – R.D. 523/1904 e percorso pedonale, ricompreso in parte da lotto libero n. 52, regolamentata dalla normativa prevista agli artt. 28- 64-65-68 e 76 delle Norme Tecniche Operative allegata al P.I. vigente;

Fg. 58 – Mappale 16:

"ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1/117: Centri Residenziali di espansione" con obbligo di progettazione unitaria e disposizioni particolari, soggetta a Vincolo Ambientale Paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. c) del D. Lgs. n. 42/2004, individuata come ambito con obbligo di Piano Ambientale "Parco del Nerbon", in parte gravata da FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE – R.D. 523/1904 e percorso pedonale, ricompreso in parte da lotto libero n. 52, regolamentata dalla normativa prevista agli artt. 28- 64-65-68 e 76 delle Norme Tecniche Operative allegata al P.I. vigente;

Fg. 58 – Mappale 73:

"ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1/117: Centri Residenziali di espansione" con obbligo di progettazione unitaria e disposizioni particolari, soggetta a Vincolo Ambientale Paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. c) del D. Lgs. n. 42/2004, individuata come ambito con obbligo di Piano Ambientale "Parco del Nerbon", regolamentata dalla normativa prevista agli artt. 28-64-65 e 76 delle Norme Tecniche Operative allegata al P.I. vigente.

Su tali aree insiste l'edificio d'interesse storico testimoniale identificato alla scheda n. 305, con grado di protezione "3", dell'Allegato 2 del Piano degli interventi, regolamentato dalle disposizioni contenute nell'art. 18 delle Norme Tecniche Operative allegata al Piano degli interventi.



I terreni individuati al Fg. 58 – Mappali 14-15-16-73 sono altresì soggetti alle indicazioni e prescrizioni contenute nei seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PAT:

Ambito Territoriale Omogeneo: A.T.O. 8 – **NERBON**;

TAV. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- Art. 5 – lett. c) Vincolo paesaggistico – corsi d’acqua (D. Lgs. 42/2004 art. 142, lett c);
- Art. 7 – lett. b) Piano d’Area “Medio Corso del Piave”;
- Art. 8 – lett. h) Idrografia e fasce di rispetto idraulico;

TAV. 2 – Carta delle Invarianti:

- Art. 12 – lett. a) Aree di valore ambientale: corridoi ecologici;
- Art. 13 – lett. a) Aree ad elevata integrità fondiaria: ambiti aperti di recente bonifica;
- Art. 14 – lett. e) Edifici oggetto di schedatura da parte del P.I.;
- Art. 14 – lett. f) Elementi puntuali: manufatti minori di interesse storico-testimoniale;

TAV. 3 – Carta delle Fragilità:

- Art. 16 – lett. a) Aree idonee;
- Art. 18 – lett. a) Corsi d’acqua;
- Art. 18 – lett. e) Zone di tutela di cui alla lett. g) art. 41 L.R. 11/2004;

TAV. 4 – Carta della Trasformabilità:

- Art. 21 – Aree di Urbanizzazione consolidata – *prevalente destinazione residenziale*;
- Art. 35 – Percorsi ciclopedonali;
- Art. 14 – Edifici oggetto di schedatura da parte del P.I.;
- Art. 12 – Aree di connessione naturalistica (Buffer zone);
- Art. 12 – Corridoi ecologici.

L’intero territorio comunale ricade in zona sismica 3 (OPCM n 3274/2003).

Non sono emersi usi civici.

La classificazione urbanistica va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale allegato e rilasciato dal Comune di San Biagio di Callalta.

In considerazione di quanto sopra, l’immobile principale e il magazzino non sono attualmente fruibili in quanto necessitano di interventi rilevanti di ristrutturazione integrale, sia sotto il profilo strutturale che impiantistico. Per quanto riguarda gli annessi, come meglio precisato nel prosieguo, si renderà parzialmente necessaria la rimozione.



Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano attualmente identificati catastalmente al Comune di San Biagio di Callalta (TV) come sotto meglio indicato (Allegato 4 – Documentazione catastale).

Catasto Fabbricati – Foglio 11 - Sezione G :

- Mappale **14 sub 1**, Mappale **68**, Mappale **69**, Mappale **70**, via Roncade n. 4, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 14, Superficie catastale -- , Rendita € 708,58;
- Mappale **14 sub 2**, Mappale **80**, via Gorizia, piano T-1, categoria D/1, classe --, vani --, Superficie catastale --, Rendita € 1.187,60;

Catasto Terreni – Foglio 58

- Mappale n. **15**, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 04, ca 00, Reddito Dominicale € 2,58 Reddito Agrario € 1,45;
- Mappale n. **16**, Qualità Prato, Classe 3, Superficie ha 00, are 42, ca 45, Reddito Dominicale € 12,00 Reddito Agrario € 5,48.
- Mappale n. **73**, Qualità Fu d accert, Classe --, Superficie ha 00, are 00, ca 18, Reddito Dominicale € -- Reddito Agrario € --.

Nella nota di iscrizione del mutuo fondiario iscritta a Treviso R.G. 3870 R.P. n. 735 presentazione n. 7 del 03.02.2011 viene riportato quanto segue: *“Si precisa che le suddescritte unità risultano erette sui M.N. 12 – ente urbano – di mq 4.063 e M.N. 14 – ente urbano – di mq 1.296”.*

Parte del fabbricato principale è catastalmente classificato come residenziale (categoria A3) tuttavia, l'intero immobile è stato convertito ad attività produttiva (mulino) come riscontrabile nei titoli abilitativi in particolate Licenza edilizia n. 95/73 del 01.10.1973 per la *“Ampliamento fabbricato industriale”.*

Dall'analisi della documentazione catastale è plausibile ritenere le particelle 14 sub1, 14 sub2, 68, 69 e 70 del Foglio 11 Sez. G del Catasto Fabbricati siano erette tutte sul mappale n. 14 e che la particella 80 sia eretta sul mappale 12.

Si evidenzia che il mappale 14 del Foglio 58 del Catasto Terreni non è individuato espressamente come bene oggetto di pignoramento.

Si rileva inoltre che nella documentazione catastale reperita (estratti di mappa e planimetrie catastali) non sono identificabili la particella 14 sub1 graffata alla particella 68, graffata alla particella 69, graffata particella 70 del Foglio 11 Sez. G del Catasto Fabbricati.



Non risultano identificabile neanche le particelle graffate 14 sub2 e 80. Non sono risultati disponibili elaborati planimetrici.

La particella 14 sub 1 risulta, nella visura catastale, descritta come un immobile a due piani fuori terra (piani T e 1). Tuttavia sia negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, sia nella planimetria catastale, sia stando allo stato dei luoghi rilevato, l'unità immobiliare presenta una porzione in cui l'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra.

Relativamente al mappale 73, la qualità indicata deriva dall'impianto meccanografico del 01.04.1975. Si tratta di un bene al quale, nel Catasto terreni, è stata provvisoriamente attribuita la destinazione di costruzione ritenuta urbana ma che non è ancora stata accertata al Catasto dei Fabbricati.

L'impianto di pesa a ponte interrato, comprensivo della relativa cabina di comando, non risulta catastalmente censito

Nella Sezione D della nota di Iscrizione per ipoteca volontaria rg. n.3870 rp. n.735 del 03.02.2011 viene riportato: *"Si precisa che il mn 14 sub 1, mn 68, mn 69, mn 70 risultano graffati. Si precisa che il mn 14 sub 2 e il mn 80 risultano graffati"*.

Nella Sezione D della nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento rg. n.26814 rp. n.19260 del 03.02.2011 viene genericamente riportato che *"Gli immobili si intendono pignorati con i loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile..."*.

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: per la quota di 1/1 di piena proprietà.

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, pur nei limiti della rappresentazione catastale innanzi indicati, consente l'identificazione dei beni.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati, confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o variati (Allegato 4 - Documentazione catastale):

- mappale 14 del Foglio 58 del Catasto Terreni: mapp. 12, strada pubblica via Gorizia, mappali 16, 15 tutti del medesimo Foglio, Fiume Nerbon;



- mappale 80 del Catasto Fabbricati – Foglio 11 - Sezione G: interamente all'interno del mappale 12 del Foglio 58 del Catasto Terreni.

- Mappale 15 del Foglio 58 del Catasto Terreni: mappale 14, 16, 221 del medesimo Foglio, Fiume Nerbon;

- Mappale 16 del Foglio 58 del Catasto Terreni: mappale 14, strada pubblica via Gorizia, mappale 231, 221, 15 tutti del medesimo Foglio. All'interno del mappale 16 è presente il mappale 73;

- Mappale 73 del Foglio 58 del Catasto Terreni: interamente ricompreso all'interno del mappale 16 del medesimo Foglio.

Nei registri immobiliari non sono state reperite servitù né risultano indicate nell'atto di provenienza.

Il mappale 14 Foglio 58 del Catasto terreni è direttamente accessibile dalla via pubblica – via Gorizia – poiché si estende fino a raggiungere la strada e ciò sia per l'accesso carrabile che pedonale. Il magazzino (mappale 80 Foglio 11 sez. G del Catasto fabbricati) è raggiungibile passando attraverso il mappale 12 Foglio 58 del Catasto terreni.

Si segnala che il mappale 12, confinante con il 14, a est si estende fino alla via pubblica – via Gorizia – ma attualmente fruisce del comune accesso, sia carrabile che pedonale, condiviso con il mappale 14. Ad oggi non è presente un accesso diretto al mappale 12 dalla via pubblica. La conservazione di tale configurazione, con la vendita distinta di questo Lotto ad acquirenti diversi la Lotto 2 di seguito descritto, presuppone la costituzione di una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore dei beni mappale graffiati 14 sub 2 e 80 del Foglio 11 sezione G del Catasto Fabbricati a carico del mappale 12 e ciò per garantire l'accesso agli immobili qui identificati.

L'accessibilità diretta del mappale 12 dalla via pubblica richiederebbe la realizzazione di un nuovo accesso, la cui fattibilità appare remota considerato che il fronte interessato ricade all'interno della rotatoria esistente su Via Gorizia. In ogni caso un tale intervento è subordinato a un previo accertamento di compatibilità edilizia e urbanistica.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento che compongono il presente Lotto risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti, Allegato 6 – Atti di provenienza):



- Esecutato: per la quota di 1/1 di piena proprietà;

I beni sono pervenuti all'Esecutato a seguito di atto notarile di Trasformazione di società a rogito Notaio Ada Stiz del 15.07.2009 rep. n. 90071/25737 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 07.08.2009 al n. 19268 di formalità.

Non sono riportati nell'atto riferimenti alle aree scoperte m.n. 12 e m.n 14 – enti urbani - del Foglio 58 del Catasto terreni del Comune di San Biagio di Callalta.

Nell'atto notarile di Conferimento in società a rogito del notaio Ada Stiz del 03.01.1991 rep. 28962 trascritto presso l'Agenzia delle territorio di pubblicità immobiliare di Treviso il 18.02.1991 al n. 4333 tra i beni riconducibili all'esecutato non vi sono riferimenti all'area scoperta m.n. 14 – ente urbano - del Foglio 58 del Catasto terreni del Comune di San Biagio di Callalta mentre viene richiamato il m.n. 12 del Foglio 58 del Catasto terreni a oggi ente urbano.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 28157 e R.P. n. 17247 in data 21.07.2009 – Atto notarile pubblico – Trasformazione di società richiedente notaio Ada Stiz di Treviso rep. 90071/25737 del 15.07.2009 a favore dell'Esecutato e contro il Soggetto 1 per 1/1 della piena proprietà e rettifica a trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 31262 e R.P. n. 19268 in data 07.08.2009;

- nota di iscrizione iscritta a Treviso R.G. 3870 R.P. n. 735 presentazione n. 7 del 03.02.2011 Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Ada Stiz di Treviso Rep. 92178/26965 in data 25.01.2011 per l'importo totale di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per capitale della durata di 10 anni a favore di ██████████ con sede in Roma (RM) C.F. ██████████ contro l'Esecutato relativamente a parte dei beni pignorati oltre ad altri. Nella sezione D viene riportato: *“Si precisa che il mn 14 sub 1, mn 68, mn 69, mn 70 risultano graffiati. Si precisa che il mn 14 sub 2 e il mn 80 risultano graffiati”*.

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 26814 e R.P. n. 19260 presentazione n. 26 del 17.07.2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da UNEP c/o Tribunale di Treviso c.f. ██████████, Rep. 4535 in data 27.06.2023 richiedente



██████████ per avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di ██████████ con sede in Conegliano (TV) C.F. ██████████ e contro l'Esecutato, relativamente ai mappali del presente Lotto mappale 14 sub 1 e sub 2, 68, 69, 70, 80 del Catasto fabbricati Sez. G Foglio 11 oltre ad altri. Nella Sezione D viene precisato *“gli immobili si intendono pignorati con i loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile il tutto salvo errori, variazioni e come meglio in fatto”*;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 16801 e R.P. n. 11911 presentazione n. 33 del 06.05.2025 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da UNEP c/o Tribunale di Treviso c.f. ██████████, Rep. 2345 in data 28.03.2025 richiedente ██████████ per avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di ██████████ con sede in Conegliano (TV) C.F. ██████████ e contro l'Esecutato relativamente al mappale 12 del Foglio 58 del Catasto terreni per l'intero della proprietà. Nel quadro D viene precisato *“gli immobili si intendono pignorati con i loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile.”*

Disponibilità

I beni risultano attualmente in stato di abbandono. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, la stessa ha comunicato che in base alle ricerche e interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria non è stato possibile individuare contratti stipulati dall'esecutato che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Ha dato esito negativo anche la ricerca effettuata presso Avepa (Allegato 10 – Comunicazione Avepa).

Pratiche edilizie e verifica conformità

La costruzione del fabbricato adibito a uso molitura realizzato sul sedime del mappale 14 del Foglio 58 del Catasto terreni è antecedente la data del 01.09.1967. Il fabbricato, nel corso del tempo, ha subito interventi di ampliamento, ristrutturazione e manutenzione di seguito indicati.

Il fabbricato ad uso magazzino (magazzino a nord) catastalmente censito al Catasto fabbricati sez. G Foglio 11 mappale 80 è stato realizzato anteriormente al 01.09.1967. È stata comunque rilasciata la Licenza edilizia n. 16/67 del 06.02.1967.

Sui beni pignorati il Comune di San Biagio di Callalta (TV) ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi (Allegato 5 – Titoli abilitativi):



- Licenza edilizia n. 16/67 del 06.02.1967 per la *“Costruzione di un capannone ad uso magazzino in sez. G Foglio 11 mapp. n. 12”*. Tale pratica edilizia è riconducibile alla costruzione del fabbricato catastalmente identificato al Catasto fabbricati sez. G Foglio 11 mappale 80 su sedime del mappale 12 del Foglio 58 del Catasto terreni;

- Licenza edilizia n. 71/67 del 25.08.1967 per la *“Sistemazione e restauro del fabbricato adibito ad abitazione e molino”*. Tale pratica edilizia è riconducibile a una parte del più ampio immobile realizzato sul sedime del mappale 14 del Foglio 58 del Catasto terreni;

- Licenza edilizia n. 95/73 del 01.10.1973 per la *“Ampliamento fabbricato industriale”*. È stato realizzato un ampliamento per la costruzione di un magazzino della medesima altezza del fabbricato originario. Tale pratica edilizia è riconducibile a una parte del più ampio immobile realizzato sul sedime del mappale 14 del Foglio 58 del Catasto terreni. La planimetria catastale non è stata aggiornata e non riporta questo ampliamento;

- Licenza edilizia n. 247/74 del 31.12.1974 per la *“Modifica e ristrutturazione fabbricato e ampliamento”*. Tale pratica edilizia è riconducibile a una parte del più ampio immobile realizzato sul sedime del mappale 14 del Foglio 58 del Catasto terreni;

- Concessione per esecuzione di opere pratica n. 107/79 concessione n. 70/1979 del 06.06.1979 per *“ Installazione di una pesa a ponte in bilico”*.

- Concessione per esecuzione di opere pratica n. 138/84 concessione n. 239/1984 del 02.11.1984 per *“Variante in corso d’opera di distribuzione interna – Variante parziale al progetto di variante approv. 31.12.74 prot. U.N.T. 247/74 - con riporto dello stato di fatto nelle reali dimensioni”*. Tale pratica edilizia è riconducibile a una parte del più ampio immobile realizzato sul sedime del mappale 14 del Foglio 58 del Catasto terreni;

- DIA n. 104/98 del 15.10.1998 per *“Lavori di manutenzione straordinaria su fabbricato a uso molitura”*. Tale pratica edilizia è riconducibile a una parte del più ampio immobile realizzato sul sedime del mappale 14 del Foglio 58 del Catasto terreni;

È stato possibile effettuare solo un sopralluogo parziale dei fabbricati pignorati, in quanto il generale stato di degrado delle strutture, fatiscente e con porzioni già crollate, non consente un accesso completo in condizioni di sicurezza. Gran parte dei manufatti è risultata inaccessibile e la presenza di vegetazione infestante ha ulteriormente ostacolato una visione integrale di parte delle costruzioni.



In merito al fabbricato insistente sul sedime del mappale 14, Foglio 58 del Catasto Terreni (mulino), si presume autorizzata la situazione di seguito specificata:

- considerato che parte del fabbricato non è risultata accessibile, si può ragionevolmente presumere che la distribuzione interna sia verosimilmente compatibile con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 247/74 del 31.12.1974, relativa a “*Modifica e ristrutturazione fabbricato e ampliamento*”, fatta eccezione per la porzione a due piani posta sul lato nord, oggetto di successivo intervento edilizio assentito con Concessione Edilizia n. 239/1984 e li rappresentata; tale pratica edilizia ha ripristinato anche l’andamento della facciata est. Si evidenzia che la porzione di fabbricato oggetto della Concessione Edilizia n. 239/1984 non è risultata accessibile, in quanto parzialmente crollata;

- la parete sud risulta compatibile con quanto rappresentato nella DIA n. 104/98 del 15.10.1998;

- non risultano disponibili elaborati grafici che rappresentino la facciata ovest del complesso edilizio.

Per i beni pignorati, a seguito dei sopralluoghi, per quanto è stato possibile osservare e ispezionare, tenuto conto sia delle tolleranze ammissibili in relazione al caso specifico rispetto allo stato che si presume legittimamente autorizzato, sia delle tolleranze proprie del rilievo architettonico eseguito con metodo diretto, è stata rilevata la situazione di seguito descritta.

Situazione edilizia e urbanistica

Quanto al fabbricato su sedime del **mappale 14 Foglio 58** del Catasto terreni (mulino):

- è presente una tettoia a sbalzo a struttura metallica sulla facciata principale est non rappresentata sugli elaborati grafici dei titoli autorizzativi;
- in prossimità del lato sud è stata rilevata la presenza di un fabbricato a uso magazzino/annesso rustico non presente negli elaborati grafici;

Quanto alla costruzione catastalmente identificata al **mappale 80 Foglio 11 sez. G** del Catasto fabbricati su sedime del mappale 12 del Foglio 58 del Catasto terreni (magazzino a nord) ciò che è stato realizzato, considerate le tolleranze applicabili al caso di specie in base all’attuale normativa vigente, risulta compatibile con gli elaborati di progetto.

Quanto al **mappale 73 del Foglio 58** del Catasto terreni (annesso sud-est) non sono stati reperiti titoli abilitativi. Non è disponibile neanche la planimetria catastale del mappale 73. Tuttavia, nella planimetria relativa al fabbricato principale (mappale 14 sub 1 graffato ai mappali 68, 69, 70 e mappali graffati 14 sub 2 e 80), datata 31.12.1939, è rappresentata di fronte allo stesso, una costruzione a due piani (piano terra adibito a pollaio e primo piano a legnaia), verosimilmente riconducibile al mappale 73. Variazioni catastali hanno determinato



l'attuale identificazione.

Lo stato rilevato del mappale 73 risulta comunque differente e ampliato rispetto alla configurazione presente nella planimetria catastale risalente al 1939. È stato realizzato, in aderenza al lato sud, un ulteriore porticato chiuso su tre lati e un piccolo magazzino, il tutto in precarie condizioni statiche.

Situazione catastale:

- fabbricato su sedime del mappale 14 Foglio 58 del Catasto terreni: le planimetrie catastali riportano lo stato del fabbricato secondo la rappresentazione del 31.12.1939. Non sono state aggiornate a seguito dei successivi interventi effettuati sul complesso immobiliare. Non è rappresentato il magazzino/annesso rustico presente sulla parte sud dell'area né lo sporto sulla facciata est;

- magazzino a nord costruito su sedime del mappale 12 Foglio 58 del Catasto terreni: viene riproposto lo stato rappresentato nella Licenza edilizia n. 16/67 del 06.02.1967;

- mappale 73: vale quanto innanzi riportato.

Per i beni pignorati non sono risultati reperibili certificati di agibilità/ abitabilità.

Sentita l'Amministrazione in merito allo stato rilevato, la stessa ha valutato preliminarmente che:

- le difformità riscontrate relativamente alla tettoia e al magazzino/annesso a sud dell'area del mulino non possano essere sanabili e quindi sia necessario procedere con la messa in pristino dei luoghi. Sarà necessario in ogni caso procedere con l'aggiornamento della documentazione catastale.

- per il mappale 73, ad oggi, non ricorrano i presupposti per poter legittimare l'ampliamento rispetto a quanto reperibile nella documentazione catastale che legittima unicamente una parte del costruito. L'ampliamento va pertanto rimosso con la messa in pristino dei luoghi.

Le circostanze richiamate sono evidenziate nell'Allegato 11 – Elaborato di confronto.

Quanto sopra nei limiti di ciò che è stato messo a disposizione dall'Amministrazione comunale, non essendo possibile accertare l'esistenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie e urbanistiche rispetto a quanto indicato nei titoli di provenienza e, in ogni caso, di quanto reso disponibile dall'Amministrazione.

Si evidenzia che quanto espresso dall'Amministrazione comunale non riveste valore probatorio, in quanto la stessa si pronuncerà in via ufficiale e definitiva solo all'esito di un'istruttoria avviata mediante la presentazione di formale istanza completa di relazioni tecniche ed elaborati grafici. Ogni eventuale pratica dovrà attenersi all'iter previsto dalla



normativa vigente al momento della presentazione e redatta nel rispetto delle disposizioni edilizie e urbanistiche nonché dei vincoli a cui è soggetto il compendio. Fermo restando quanto sopra, in via cautelativa, nella presente relazione sono state comunque recepite le indicazioni fornite dall'Amministrazione.

L'ampio immobile destinato ad attività molitoria e i vani annessi ad oggi, risultano di fatto inutilizzabili e inagibili. Il magazzino nord sul mappale 12 necessita di preliminarmente verificare dello stato di conservazione generale.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile non sono documentati interventi di riqualificazione energetica. Data l'epoca di realizzo, il livello di finiture e lo stato di manutenzione e conservazione si ritiene che l'immobile appartenga a una delle classi meno efficienti sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Sugli immobili pignorati, alla data di redazione della relazione di stima, non risultano adottati dalle competenti amministrazioni provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Per i beni pignorati sono state determinate le seguenti superfici (Allegato 12 – Stima Lotto 1):

- Fabbricati - superficie commerciale lorda: 1.530,00 mq
- Terreni edificabili - superficie al netto della superficie coperta dei fabbricati ivi insistenti: 5.439,00 mq

Per il fabbricato principale (mulino), la superficie immobiliare è stata desunta dagli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale.

Per il magazzino nord e la pesa la superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica negli elaborati grafici depositati presso l'Amministrazione comunale, previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti, raggugliata con le misure di rilievo se non corrispondenti.

Per il magazzino sud - est (mappale 73) la misura è stata desunta dalla documentazione catastale.

L'area esterna è stata calcolata a partire dalla documentazione catastale reperita a cui è stata detratta la superficie coperta dei fabbricati ivi insistenti.

Stima



Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati la scrivente ha adottato il metodo di stima sintetico comparativa o di mercato di seguito riportato:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così individuata è stata detratta la stima dei costi per l'aggiornamento della documentazione catastale e la messa in pristino delle opere non sanabili. All'importo così determinato è stata applicata una riduzione del 20% in considerazione della vendita forzata del bene. L'importo ricavato diventa prezzo a base d'asta proposto degli immobili oggetto di pignoramento.

Il valore complessivo pari a **€ 540.000,00** è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il presente Lotto (Allegato 12 – Stima Lotto 1).

LOTTO 2

Descrizione beni

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita dal piano terra di un più ampio fabbricato isolato sviluppato su due livelli, sito in via Gorizia, nella frazione di Nerbon del Comune di San Biagio di Callalta (TV). La parte pignorata comprende un ampio magazzino che occupa la quasi totalità della superficie del piano e due servizi igienici finestrati. All'interno del magazzino risultano realizzate, mediante pareti di tipo provvisorio, alcune suddivisioni interne non strutturali. Il piano ha ingressi indipendenti rispetto al resto dell'immobile. Sono presenti anche collegamenti diretti interni tra il piano terra pignorato, il vano scala comune e la centrale termica comune. Quest'ultima possiede anche un accesso esterno direttamente dallo scoperto.

Completa il Lotto un ampio scoperto in cui è collocato un capitello devozionale.

A titolo informativo, al piano primo sono presenti due unità immobiliari a destinazione residenziale non oggetto di pignoramento.



I beni sono pignorati per l'intero secondo i seguenti diritti reali:

- Esecutato: per la quota di proprietà di 1/1;

Dal punto di vista urbanistico il Comune di San Biagio di Callalta (TV) è dotato di (Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica, Allegato 5 - Titoli abilitativi):

- P.A.T. adottato con deliberazione di C.C. n. 12 del 30.03.2015, approvato in Conferenza di Servizi del 31.03.2016 e ratificato con D.G.P. n. 83 del 18.04.2016, entrato in vigore il 11.06.2016;

- Primo Piano degli Interventi approvato con deliberazione di C.C. n. 40 del 10.11.2016, entrato in vigore il 16.12.2016, successivamente modificato e giunto alla 5^a Variante, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 18.12.2023, esecutiva.

Nella seconda variante al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di C.C. n. 49 del 24.10.2018, entrata in vigore il 30.11.2018, le previsioni urbanistiche relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumento urbanistico attuativo risultano valide fino al 30.11.2023, ai sensi dell'art. 18, comma 7bis della L.R. n. 11/2004, salvo proroga richiesta dagli aventi titolo.

È vigente il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) 2021/2027, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21 dicembre 2021, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D. Lgs n. 152/2006, entrato in vigore il 05.02.2022.

La Variante n. 6 al Primo Piano degli Interventi (adottata con deliberazione di C.C. n. 3 del 27.02.2025) non interessa le aree oggetto pignorate.

I beni pignorati sono così classificati dal P.I. vigente:

Fg. 58 – Mappale 12:

in parte “ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.2/20: Centri Residenziali di espansione ed E.R.P.”

con disposizioni particolari, soggetta a Vincolo Ambientale Paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. c) del D. Lgs. n. 42/2004, individuata come ambito con obbligo di Piano Ambientale “Parco del Nerbon”, gravata in parte da FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE – R.D. 523/1904 e percorso pedonale, regolamentata dalla normativa prevista agli artt. 29-64-65-68 e 76 delle Norme Tecniche Operative allegate al P.I. vigente;

Sull'area insiste un “Manufatto minore di interesse storico testimoniale identificato alla scheda n. 003cpt – capitello, con grado di protezione “1”, dell'Allegato “B” del Piano degli



interventi, regolamentato dalle disposizioni contenute nell'art. 18 delle Norme Tecniche Operative allegato al Piano degli interventi.

Il Mappale 12 del Fg 58 è altresì soggetto alle indicazioni e prescrizioni contenute nei seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione allegato al PAT:

Ambito Territoriale Omogeneo: A.T.O. 8 – NERBON;

TAV. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- Art. 5 – lett. c) Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (D. Lgs. 42/2004 art. 142, lett c);
- Art. 7 – lett. b) Piano d'Area "Medio Corso del Piave";
- Art. 8 – lett. h) Idrografia e fasce di rispetto idraulico;

TAV. 2 – Carta delle Invarianti:

- Art. 12 – lett. a) Aree di valore ambientale: corridoi ecologici;
- Art. 13 – lett. a) Aree ad elevata integrità fondiaria: ambiti aperti di recente bonifica;
- Art. 14 – lett. e) Edifici oggetto di schedatura da parte del P.I.;
- Art. 14 – lett. f) Elementi puntuali: manufatti minori di interesse storico-testimoniale;

TAV. 3 – Carta delle Fragilità:

- Art. 16 – lett. a) Aree idonee;
- Art. 18 – lett. a) Corsi d'acqua;
- Art. 18 – lett. e) Zone di tutela di cui alla lett. g) art. 41 L.R. 11/2004;

TAV. 4 – Carta della Trasformabilità:

- Art. 21 – Aree di Urbanizzazione consolidata – *prevalente destinazione residenziale*;
- Art. 35 – Percorsi ciclopedonali;
- Art. 14 – Edifici oggetto di schedatura da parte del P.I.;
- Art. 12 – Aree di connessione naturalistica (Buffer zone);
- Art. 12 – Corridoi ecologici.

L'intero territorio comunale ricade in zona sismica 3 (OPCM n 3274/2003).

Per l'area in questione si segnala l'intervenuta condizione di decadenza fissata dall'art. 18, commi 7 e 7-bis della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 secondo cui un terreno edificabile perde la propria capacità edificatoria originariamente prevista dallo strumento urbanistico. Pertanto l'area, dal punto di vista urbanistico, è stata automaticamente assoggettata alla disciplina prevista per le aree agricole.

La classificazione urbanistica va in ogni caso confrontata con l'allegato documento ufficiale rilasciato dal Comune di San Biagio di Callalta.



Il bene pignorato, ad oggi, non è direttamente accessibile dalla via pubblica. L'attuale accesso avviene transitando sull'area del Lotto 1. Nel capitolo "Confini e servitù" viene riportata la dettagliata descrizione degli immobili pignorati e di quelli oggetto di transito per l'accesso sia pedonale che carrabile.

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare a due piani fuori terra con orientamento principale est-ovest, per quanto è risultato visibile e ispezionabile e stando alle informazioni raccolte, sono stati realizzati secondo le seguenti modalità e con le seguenti finiture (Allegato 3 – Documentazione fotografica, Allegato 5 – Titoli abilitativi):

- pareti perimetrali in muratura portante in laterizio. Al piano terra sono presenti travi fuori spessore e pilastri in calcestruzzo armato;

- solai in laterocemento e copertura inclinata a due falde;
- esternamente parte delle superfici è in mattoni in laterizio faccia a vista e parte è intonacata;
- le lattonerie sono in lamiera preverniciata;
- il pavimento del piano terra è in graniglia;
- i serramenti sono in alluminio a vetro singolo;
- internamente le superfici sono interamente intonacate e tinteggiate.

I fronti sud, est ed ovest del piano terra sono caratterizzati dalla presenza di ampie superfici vetrate protette da serrande metalliche.

È presente un impianto di riscaldamento con termosifoni e tubazioni a vista. L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'immobile non è attualmente utilizzato e versa in carente stato di manutenzione (Allegato 3 – Documentazione fotografica, Allegato 4 - Documentazione catastale, Allegato 5 – Titoli abilitativi).

In occasione dei sopralluoghi le utenze sono risultate tutte disattivate. In prossimità della centrale termica, in passato è stato installato un serbatoio GPL fuori terra che è poi stato rimosso.

L'area scoperta, non recintata, si presenta a prato incolto, a eccezione di una porzione asfaltata sul lato sud, in corrispondenza degli accessi all'immobile. All'interno dello scoperto è presente il Capitello della Pietà in Nerbon affrescato internamente. Si tratta di un manufatto minore di interesse storico testimoniale non identificato catastalmente.

In generale i limiti esatti dell'area esterna non sono a oggi nettamente individuabili: la determinazione esatta degli stessi va infatti demandata a un rilievo topografico.

Dal punto di vista viabilistico è presente Strada Provinciale Postumia, che collega



rapidamente con Treviso e con l'autostrada A27 – Casello Treviso Sud, posto a circa 11 km. A est, il casello Meolo-Roncade sulla A4 dista circa 18 km, consentendo collegamenti agili anche verso Venezia e Trieste. A circa 1 km si trova la stazione ferroviaria di San Biagio di Callalta, servita da linea regionale verso Treviso, Portogruaro e Venezia. La zona è inoltre servita da linee di trasporto pubblico extraurbano con fermata a breve distanza.

Il centro del paese è raggiungibile in meno di 2 km, mentre il centro di Treviso dista circa 12 km. L'aeroporto di Treviso Canova si trova a circa 15 km, mentre l'aeroporto Marco Polo di Venezia è a circa 35 km.

Il contesto è caratterizzato da un tessuto produttivo misto, con la presenza di attività artigianali, agricole e logistiche, in un'area a bassa densità residenziale, idonea a destinazioni d'uso produttive.

I beni pignorati che costituiscono il presente Lotto, presentano finiture interne scadenti e in mediocre stato di conservazione. Esternamente il fabbricato è meglio mantenuto e presenta un discreto livello di finitura e un miglior stato di manutenzione e conservazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore all'08.10.2005 e che, successivamente, non sono documentati interventi di riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e consultando il portale della Regione Veneto, non risulta reperibile alcuna attestazione energetica, qualunque essa sia e indipendentemente dalla normativa vigente all'epoca di riferimento (AQE, ACE o APE). Data l'epoca di realizzo, il livello di finiture e lo stato di manutenzione e conservazione si ritiene che l'immobile appartenga a una delle classi meno efficienti sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che l'immobile, per poter essere utilizzato, necessiti di estesi interventi di ristrutturazione (Allegato 3 – Documentazione e fotografica).

Identificazione catastale

Il bene pignorato risulta attualmente identificato catastalmente al Comune di San Biagio di Callalta (TV) come sotto meglio indicato (Allegato 3 – Documentazione catastale).

Catasto Fabbricati – Foglio 11 - Sezione G :

- Mappale **81 sub 1**, via Gorizia, piano T, categoria D/2, classe --, vani --, Superficie catastale-, Rendita € 653,06;



Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 1/1.

Catasto Terreni – Foglio 58

- Mappale n. **12**, Qualità Ente urbano, Classe --, Superficie ha 00, are 40 ca 63, Reddito Dominicale -- Reddito Agrario --;

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Soggetto 1: proprietà per 1/1.

Si evidenzia che tale l'intestazione catastale non è aggiornata con l'attuale proprietà del bene.

La descrizione dei beni negli atti di pignoramento consente l'identificazione degli stessi.

L'unità immobiliare mappale 81 sub 1, fa parte di un più ampio fabbricato in cui sono presenti altri beni non oggetto di pignoramento appartenenti a soggetti diversi dall'Esecutato – e più precisamente i mappali 81 sub 2 e sub 3 del Catasto Fabbricati, Foglio 11, Sezione G entrambi interamente ricompresi nel sedime del mappale 12, oltre alle parti comuni catastalmente identificate al mappale 81 sub 4 il tutto come descritto nella documentazione catastale allegata.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati, confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o variati (Allegato 4 - Documentazione catastale):

- mappale 81 sub 1 del Catasto Fabbricati - Foglio 11 - Sezione G: interamente all'interno del mappale 12 del Foglio 58 del Catasto Terreni;

- mappale 12 Foglio 58 del Catasto terreni: Fiume Nerbon, mappale 302, 318, 317, 14 del medesimo Foglio.

Nei registri immobiliari non sono state reperite servitù né risultano indicate nell'atto di provenienza.

L'accesso all'immobile avviene attraverso il mappale 12, confinante con il 14 - Lotto 1. Il mappale 12 si estende fino alla via pubblica – via Gorizia – ma attualmente fruisce del comune accesso, sia carrabile che pedonale, condiviso con il mappale 14. Al momento non è



presente un accesso diretto al mappale 12 dalla via pubblica.

Si segnala, in ogni caso, che anche i mappali 81 sub 2, sub 3 e sub 4 del Catasto Fabbricati, Foglio 11, Sezione G interamente ricompresi nel sedime del mappale 12, versano nella medesima condizione di accessibilità del mappale 81 sub 1. Con la vendita dei beni pignorati del presente Lotto dovrà essere comunque garantita l'accessibilità ai mappali 81 sub 2, sub 3 e sub 4.

L'accessibilità diretta del mappale 12 dalla via pubblica richiederebbe la realizzazione di un nuovo accesso, la cui fattibilità appare remota considerato che il fronte interessato ricade all'interno della rotatoria esistente su Via Gorizia. In ogni caso un tale intervento è subordinato a un previo accertamento di compatibilità edilizia e urbanistica.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento che compongono il presente Lotto risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti, Allegato 6 – Atti di provenienza):

- Esecutato: per la quota di 1/1 di piena proprietà;

I beni sono pervenuti all'Esecutato a seguito di atto notarile di Trasformazione di società a rogito Notaio Ada Stiz del 15.07.2009 rep. n. 90071/25737 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 07.08.2009 al n. 19268 di formalità.

Non sono riportati nell'atto riferimenti alle aree scoperte m.n. 12 e m.n. 14 – enti urbani - del Foglio 58 del Catasto terreni del Comune di San Biagio di Callalta.

Nell'atto notarile di Conferimento in società a rogito del notaio Ada Stiz del 03.01.1991 rep. 28962 trascritto presso l'Agenzia del territorio di pubblicità immobiliare di Treviso il 18.02.1991 al n. 4333 tra i beni riconducibili all'esecutato viene richiamato il m.n. 12 del Foglio 58 del Catasto terreni a oggi ente urbano.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 28157 e R.P. n. 17247 in data 21.07.2009 – Atto notarile pubblico – Trasformazione di società richiedente notaio Ada Stiz di Treviso rep. 90071/25737 del 15.07.2009 a favore dell'Esecutato e contro il Soggetto 1 per 1/1 della



piena proprietà e rettifica a trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 31262 e R.P. n. 19268 in data 07.08.2009;

- nota di iscrizione iscritta a Treviso R.G. 3870 R.P. n. 735 presentazione n. 7 del 03.02.2011 Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Ada Stiz di Treviso Rep. 92178/26965 in data 25.01.2011 per l'importo totale di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per capitale della durata di 10 anni a favore di ██████████ con sede in Roma (RM) C.F. ██████████ contro l'Esecutato relativamente a parte dei beni pignorati oltre ad altri. Nella sezione D viene riportato: *“Si precisa che il mn 14 sub 1, mn 68, mn 69, mn 70 risultano graffiati. Si precisa che il mn 14 sub 2 e il mn 80 risultano graffiati”.*
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 26814 e R.P. n. 19260 presentazione n. 26 del 17.07.2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da UNEP c/o Tribunale di Treviso c.f. ██████████, Rep. 4535 in data 27.06.2023 richiedente ██████████ per avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di ██████████ con sede in Conegliano (TV) C.F. ██████████ e contro l'Esecutato, relativamente ai mappali del presente Lotto oltre ad altri. Nella Sezione D viene precisato *“gli immobili si intendono pignorati con i loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile il tutto salvo errori, variazioni e come meglio in fatto”;*
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 16801 e R.P. n. 11911 presentazione n. 33 del 06.05.2025 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da UNEP c/o Tribunale di Treviso c.f. ██████████, Rep. 2345 in data 28.03.2025 richiedente ██████████ per avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di ██████████ con sede in Conegliano (TV) C.F. ██████████ e contro l'Esecutato relativamente al mappale 12 del Foglio 58 del Catasto terreni per l'intero della proprietà. Nel quadro D viene precisato *“gli immobili si intendono pignorati con i loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile.”*

Disponibilità

I beni risultano attualmente in stato di abbandono. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, la stessa ha comunicato che in base alle ricerche e interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria non è stato possibile individuare contratti stipulati dall'esecutato che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Ha dato esito negativo anche la ricerca effettuata presso Avepa (Allegato 10 –



Comunicazione Avepa).

Pratiche edilizie e verifica conformità

Sui beni pignorati il Comune di San Biagio di Callalta (TV) ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi (Allegato 5 – Titoli abilitativi):

- Licenza edilizia n. 99/65 del 07.02.1966 per la *“Costruzione di una casa urbana sita in via Gorizia Spercenigo – sez. G Foglio 11 mapp 12”* rinnovata il 23.02.1968. In data 08.04.1970 è stata rilasciata licenza di abitabilità riferita all'intero fabbricato realizzato;

- Autorizzazione ad eseguire attività edilizia prat. n. 111/92 prot. n. 8168 del 15.06.1992 per *“Costruzione piazzola e relativa recinzione per installazione di n. 2 serbatoi G.P.L.”*.

Quanto sopra nei limiti di ciò che è stato messo a disposizione dall'Amministrazione comunale, non essendo possibile accertare l'esistenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie e urbanistiche rispetto a quanto indicato nei titoli di provenienza e, in ogni caso, di quanto reso disponibile dall'Amministrazione.

Per i beni pignorati, a seguito dei sopralluoghi, per quanto è stato possibile osservare e ispezionare, tenuto conto sia delle tolleranze ammissibili in relazione al caso specifico rispetto allo stato che si presume legittimamente autorizzato, sia delle tolleranze proprie del rilievo architettonico eseguito con metodo diretto, è stata rilevata la situazione di seguito descritta.

Situazione edilizia e urbanistica

Sono state riscontrate modifiche interne rispetto al progetto originario, in particolare la presenza di due distinti wc adiacenti al locale caldaia, anziché uno solo, e una diversa posizione e dimensione del locale caldaia stesso. Tali variazioni hanno comportato anche una modifica prospettica, dovuta allo spostamento dell'ingresso diretto dall'esterno al locale caldaia. Sempre internamente l'accesso al vano scala comune è stato modificato mediante la realizzazione di due porte al posto dell'unica prevista. La conformazione interna risulta tale da consentire il possibile ricavo di due ambienti separati. Le circostanze richiamate sono evidenziate nell'Allegato 11 – Elaborato di confronto.

È stata inoltre rilevata un'altezza interna superiore a quella di progetto.

Si segnala che l'immobile è stato realizzato con un titolo anteriore al 01.09.1967.



Situazione catastale

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto dell'immobile, a eccezione delle due porte di accesso al vano scala comune, non indicate. L'altezza interna riportata risulta compatibile con quella effettivamente realizzata, tenuto conto delle tolleranze applicabili al caso.

Sentita l'Amministrazione in merito allo stato rilevato, considerata la data di realizzazione dell'immobile, la stessa ha valutato preliminarmente che possa considerarsi legittimo in ragione della sostanziale rispondenza con la planimetria catastale. Ciò salvo che per la parte relativa alle due porte interne sul vano scale che risultano comunque sanabili tramite presentazione di idonea istanza di regolarizzazione.

Si evidenzia che quanto espresso dall'Amministrazione comunale non riveste valore probatorio, in quanto la stessa si pronuncerà in via ufficiale e definitiva solo all'esito di un'istruttoria avviata mediante la presentazione di formale istanza completa di relazioni tecniche ed elaborati grafici. Ogni eventuale pratica dovrà pertanto seguire l'iter previsto dalla normativa vigente al momento della presentazione, nel rispetto delle disposizioni edilizie e urbanistiche in quel momento applicabili.

Sugli immobili pignorati, alla data di redazione della relazione di stima, non risultano adottati dalle competenti amministrazioni provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Per i beni pignorati è stata determinata la superficie commerciale lorda sommando i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale del fabbricato: ragguagliata con rapporto mercantile 1,00;
- superficie dell'area di pertinenza: ragguagliata con rapporto mercantile 0,15 fino a raggiungere la superficie principale dell'unità immobiliare. Per la superficie eccedente quella dell'unità, rapporto mercantile 0,04.

I muri perimetrali liberi sono stati considerati per l'intero spessore, quelli in comunione con altre unità immobiliari o parti comuni nella misura del 50% dello spessore.



La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica negli elaborati grafici depositati presso l'Amministrazione comunale, previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti, ragguagliata con le misure di rilievo ove non corrispondenti.

La superficie dell'area scoperta è stata desunta a partire dalla superficie catastale detratti i fabbricati ivi presenti:

- fabbricato:

superficie lorda stimata 236,68 mq x rapporto mercantile 1,00 = 236,68 mq;

- area di pertinenza:

superficie lorda stimata 3600,65 mq

1.577,85 x rapporto mercantile 0,15 = 236,68 mq

2.022,79 x rapporto mercantile 0,04 = 80,91 mq

sommano 317,59 mq

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di 554,27 mq arrotondata a **554,00 mq.**

Il capitello è stato considerato come elemento stimato a corpo.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati la scrivente ha adottato il metodo di stima sintetico comparativa o di mercato di seguito riportato:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, l'ubicazione del bene, il contesto su cui sorge, nonché l'andamento del mercato immobiliare;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco). Alla cifra così individuata è stata detratta la stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate che, preliminarmente sono state considerate sanabili (sanatoria, aggiornamenti catastale, spese tecniche oneri accessori e quant'altro necessario). All'importo così determinato è stata applicata una riduzione del 20% in considerazione della vendita forzata del bene. L'importo ricavato diventa prezzo a base d'asta proposto degli immobili oggetto di pignoramento.



Il più probabile valore unitario di mercato, individuato al momento della stima, può essere pari a € 700,00/mq. Questo in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e del livello qualitativo delle finiture.

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Superficie commerciale	554	700,00	387.800,00
Stima capitello a detrarre			10.000,00
stima costi per regolarizzazione difformità edilizie			-5.000,00
restano			<u>392.800,00</u>

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:

314.240,00

Tale valore, arrotondato a € **314.000,00** è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il bene pignorato.

Si intendono ricomprese le parti comuni.

LOTTO 3

Descrizione beni

Si tratta di un'area all'interno dell'asta del fiume Nerbon (un isolotto). Attualmente è raggiungibile a piedi unicamente transitando su una passerella precaria che fa parte delle opere di presa del mulino idraulico e passando dal mappale 14 del Foglio 58 del Catasto terreni. L'alternativa è l'utilizzo di un piccolo natante che prevede comunque il transito attraverso mappali di terzi.

Si tratta di una superficie di modeste dimensioni su cui sono state realizzate anche le opere idrauliche per l'alimentazione degli impianti del mulino ad acqua. Tale terreno è collocato a ovest del fabbricato principale.

I beni sono pignorati per l'intero secondo i seguenti diritti reali:

- Esecutato 1: proprietà per 1/1.

Il Lotto non è recintato e non è noto se l'azione dell'acqua abbia comportato una modifica rilevante del mappale per verificare la quale è necessario procedere con un rilievo topografico (Allegato 3 - Documentazione fotografica).

Dal punto di vista urbanistico il Comune di San Biagio di Callalta (TV) è dotato di



(Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica, Allegato 5 - Titoli abilitativi):

- P.A.T. adottato con deliberazione di C.C. n. 12 del 30.03.2015, approvato in Conferenza di Servizi del 31.03.2016 e ratificato con D.G.P. n. 83 del 18.04.2016, entrato in vigore il 11.06.2016;

- Primo Piano degli Interventi approvato con deliberazione di C.C. n. 40 del 10.11.2016, entrato in vigore il 16.12.2016, successivamente modificato e giunto alla 5^a Variante, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 18.12.2023, esecutiva.

Nella seconda variante al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di C.C. n. 49 del 24.10.2018, entrata in vigore il 30.11.2018, le previsioni urbanistiche relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumento urbanistico attuativo risultano valide fino al 30.11.2023, ai sensi dell'art. 18, comma 7bis della L.R. n. 11/2004, salvo proroga richiesta dagli aventi titolo.

È vigente il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) 2021/2027, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21 dicembre 2021, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D. Lgs n. 152/2006, entrato in vigore il 05.02.2022.

La Variante n. 6 al Primo Piano degli Interventi (adottata con deliberazione di C.C. n. 3 del 27.02.2025) non interessa le aree oggetto pignorate.

I beni pignorati sono così classificati dal P.I. vigente:

Fig. 57 – Mappale 14:

“ZONA IDROGRAFIA - AREA FLUVIALE P.A.I. (Fiume Nerbon)”, gravata da vincolo Ambientale paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. c) del D. Lgs. n. 42/2004, individuata come ambito con obbligo di Piano Ambientale “Parco del Nerbon”, soggetta a tutela delle componenti ambientali come “Corridoio ecologico secondario” regolamentata dalla normativa prevista agli artt. 76-77 delle Norme Tecniche Operative allegate al P.I. vigente;

Tale terreno è altresì soggetto alle indicazioni e prescrizioni contenute nei seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PAT:

Ambito Territoriale Omogeneo: A.T.O. 8 – NERBON;

TAV. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- Art. 5 – lett. c) Vincolo paesaggistico – corsi d’acqua (D. Lgs. 42/2004 art. 142, lett c);
- Art. 7 – lett. b) Piano d’Area “Medio Corso del Piave”;
- Art. 8 – lett. h) Idrografia e fasce di rispetto idraulico;

TAV. 2 – Carta delle Invarianti:



- Art. 12 – lett. a) Aree di valore ambientale: corridoi ecologici;
- Art. 13 – lett. a) Aree ad elevata integrità fondiaria: ambiti aperti di recente bonifica;
- Art. 14 – lett. e) Edifici oggetto di schedatura da parte del P.I.;
- Art. 14 – lett. f) Elementi puntuali: manufatti minori di interesse storico-testimoniale;

TAV. 3 – Carta delle Fragilità:

- Art. 16 – lett. a) Aree idonee;
- Art. 18 – lett. a) Corsi d'acqua;
- Art. 18 – lett. e) Zone di tutela di cui alla lett. g) art. 41 L.R. 11/2004;

TAV. 4 – Carta della Trasformabilità:

- Art. 21 – Aree di Urbanizzazione consolidata – *prevalente destinazione residenziale*;
- Art. 35 – Percorsi ciclopedonali;
- Art. 14 – Edifici oggetto di schedatura da parte del P.I.;
- Art. 12 – Aree di connessione naturalistica (Buffer zone);
- Art. 12 – Corridoi ecologici.

L'intero territorio comunale ricade in zona sismica 3 (OPCM n 3274/2003).

La classificazione urbanistica va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale allegato rilasciato dal Comune di San Biagio di Callalta.

In occasione dei sopralluoghi il terreno è risultato incolto (prato incolto con presenza di alberi ad alto fusto) e le opere di presa fatiscenti se non parzialmente collate. Non sono risultate presenti costruzioni in elevazione rispetto al piano campagna (Allegato 3: Documentazione fotografica).

Identificazione catastale

Sui beni pignorati il Comune di San Biagio di Callalta (TV) ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi (Allegato 5 – Titoli abilitativi):

Catasto Terreni – Foglio 57

- Mappale n. **14** , Qualità Prato, Classe 3, Superficie ha 00, are 06, ca 12, Deduzione A, Reddito Dominicale € 1,73 Reddito Agrario € 0,79;

Intestazione catastale (Allegato 1 – Identificazione parti):

- Esecutato: proprietà per 1/1.

La descrizione dei beni negli atti di pignoramento consente l'identificazione degli stessi.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.



Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati, confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o variati (Allegato 4 - Documentazione catastale):

- Mappale 14 del Foglio 57 del Catasto Terreni: Fiume Nerbon su tutti i lati.

Nei registri immobiliari non sono state reperite servitù né risultano indicate nell'atto di provenienza.

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento che compongono il presente Lotto risultano così intestati (Allegato 1 – Identificazione parti, Allegato 6 – Atti di provenienza):

- Esecutato: per la quota di 1/1 di piena proprietà;

I beni sono pervenuti all'Esecutato a seguito di atto notarile di Trasformazione di società a rogito Notaio Ada Stiz del 15.07.2009 rep. n. 90071/25737 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 07.08.2009 al n. 19268 di formalità.

Si segnala tuttavia che il mappale non è presente tra quelli riportati nell'atto notarile di Conferimento in società a rogito del notaio Ada Stiz del 03.01.1991 rep. 28962 trascritto presso l'Agenzia del territorio di pubblicità immobiliare di Treviso il 18.02.1991 al n. 4333.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 28157 e R.P. n. 17247 in data 21.07.2009 – Atto notarile pubblico – Trasformazione di società richiedente notaio Ada Stiz di Treviso rep. 90071/25737 del 15.07.2009 a favore dell'Esecutato e contro il Soggetto 1 per 1/1 della piena proprietà e rettifica a trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 31262 e R.P. n. 19268 in data 07.08.2009;

- nota di iscrizione iscritta a Treviso R.G. 3870 R.P. n. 735 presentazione n. 7 del 03.02.2011 Ipoteca volontaria derivante da atto notarile pubblico nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Ada Stiz di Treviso Rep. 92178/26965 in data 25.01.2011 per l'importo totale di € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per capitale della durata di 10 anni a favore di ██████████ con sede in Roma (RM) C.F. ██████████ contro l'Esecutato



relativamente a parte dei beni pignorati oltre ad altri. Nella sezione D viene riportato: *“Si precisa che il mn 14 sub 1, mn 68, mn 69, mn 70 risultano graffiati. Si precisa che il mn 14 sub 2 e il mn 80 risultano graffiati”*.

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 26814 e R.P. n. 19260 presentazione n. 26 del 17.07.2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili derivante da UNEP c/o Tribunale di Treviso c.f. [REDACTED] Rep. 4535 in data 27.06.2023 richiedente [REDACTED] per avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) C.F. [REDACTED] e contro l'Esecutato, relativamente al mappale del presente Lotto oltre ad altri. Nella Sezione D viene precisato *“gli immobili si intendono pignorati con i loro accessori, pertinenze e quant'altro ritenuto immobile il tutto salvo errori, variazioni e come meglio in fatto”*;

Disponibilità

I beni risultano attualmente in stato di abbandono. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, la stessa ha comunicato che in base alle ricerche e interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria non è stato possibile individuare contratti stipulati dall'esecutato che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione (Allegato 9 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Ha dato esito negativo anche la ricerca effettuata presso Avepa (Allegato 10 – Comunicazione Avepa).

Pratiche edilizie e verifica conformità

Da verifiche effettuate presso l'Amministrazione Comunale, non sono stati reperiti titoli abilitativi né antecedenti, né successivi alla data del 01.09.1967.

Al livello catastale, per il Lotto è risultato reperibile unicamente l'estratto di mappa.

Sul lotto sono presenti i resti di opere di presa idraulica a servizio del mulino catastalmente non censite.

Sugli immobili pignorati, alla data di redazione della relazione di stima, non risultano adottati dalle competenti amministrazioni provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

Quanto sopra nei limiti di ciò che è stato messo a disposizione dall'Amministrazione comunale, non essendo possibile accertare l'esistenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie e urbanistiche rispetto a quanto reso disponibile dall'Amministrazione.



È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

Il bene pignorato ha superficie catastale complessiva pari a 612 mq.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni interessati tenendo in considerazione lo stato di manutenzione, la consistenza, la qualità accatastata, l'effettiva destinazione colturale, l'ubicazione e l'accessibilità, la conformazione, la giacitura, la sistemazione agraria e idraulica dell'area, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le previsioni urbanistiche, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca significativa;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, considerando i beni quale oggetto di vendita in un libero mercato e considerando altresì tutti i fattori che influenzano positivamente e/o negativamente il valore degli stessi. Sono stati analizzati anche i Valori agricoli medi di esproprio determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia di Treviso e il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli ed. Exeo (ulteriori fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, stampa specializzata, ricerche in loco);
- individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato del terreno moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq.

A tale cifra è stata applicata una riduzione percentuale del 20% in considerazione della vendita forzata del bene per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Ai fini estimativi è stato considerato che il più probabile valore unitario di mercato, del bene che concorre alla formazione del Lotto individuato al momento della stima, può essere pari al valore medio di € 7,00/mq.

descrizione	mq	valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Terreno	612	7,00	4.284,00
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:			3.427,20



Tale valore, arrotondato a € 3.500,00 è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il bene pignorato.

Indicazioni finali

Si precisa che tutti i conteggi riportati nella Relazione di stima sono propedeutici alla determinazione del prezzo a base d'asta proposto. Il valore finale attribuito agli immobili pignorati è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suddetti beni al momento della stima. Variazioni nel calcolo delle superfici, l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità, la presenza di ulteriori non conformità allo stato autorizzato o degli impianti alla normativa vigente o ancora altri elementi non prevedibili e/o rilevabili non riportati nella relazione non modificano la valutazione finale dei beni.

Si evidenzia che non è noto se nei Lotti vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti o impianti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.

Tutto quanto riportato nella presente relazione di stima rinviando ogni ulteriore e diversa valutazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.

Elenco allegati

- Allegato 1 – Identificazione parti;
- Allegato 2 – Localizzazione del bene;
- Allegato 3 – Documentazione fotografica;
- Allegato 4 – Documentazione catastale;
- Allegato 5 – Titoli abilitativi;
- Allegato 6 – Atti di provenienza;
- Allegato 7 - Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 9 - Comunicazione Agenzia Entrate;
- Allegato 10 - Comunicazione Avepa;
- Allegato 11 – Elaborato di confronto;
- Allegato 12 – Stima Lotto 1.

Quinto di Treviso, li 12 settembre 2025

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

