

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **400/2017** promossa da

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ'

COOPERATIVA

con l'Avv. Isabella Melchiori

G.E. dott.ssa Paola Torresan

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

28/09/2022

Treviso, 16 settembre 2022

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



Indice generale

1 PREMESSA.....	4
2 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	4
Localizzazione dei lotti.....	5
3 LOTTO UNO.....	6
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	6
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	7
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
3.4 SERVITÙ.....	9
3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
Determinazione della superficie lorda commerciale.....	11
3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	12
Estratto di zona.....	13
3.8 CLASSE ENERGETICA.....	14
3.9 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	14
3.10 CONFORMITÀ CATASTALE.....	15
3.11 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	16
4 LOTTO DUE.....	18
4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	18
4.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	18
4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	19
4.3.1 Imperfezioni su iscrizioni e trascrizioni.....	20
4.4 SERVITÙ.....	21
4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	21
4.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	23
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	24
Estratto di zona.....	25
4.8 CLASSE ENERGETICA.....	26
4.9 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	26
4.10 CONFORMITÀ CATASTALE.....	27
4.11 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	27
5 LOTTO TRE.....	29
5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	29
5.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	30
5.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	30
5.4 SERVITÙ.....	31
5.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	32
5.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO.....	33
5.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	34
5.8 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	35
5.9 CONFORMITÀ CATASTALE.....	35
5.10 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO.....	35
6 LOTTO QUATTRO.....	37
6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	37



6.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	37
6.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	38
6.4 SERVITÙ.....	39
6.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	40
6.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO.....	40
6.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	42
6.8 CONFORMITÀ CATASTALE.....	42
6.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO.....	42
7 LOTTO CINQUE.....	44
7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	44
7.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	44
7.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	45
7.4 SERVITÙ.....	46
7.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	46
7.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO.....	47
7.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	47
7.8 CONFORMITÀ CATASTALE.....	48
7.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO.....	48
8 RISERVE.....	49
ALLEGATI.....	50



1 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 09/03/2021 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

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

Con la nomina predetta il G.E. fissava l'udienza al 03/11/2021.

Su istanza di rinvio del sottoscritto il GE, in data 28/09/2021, disponeva nuova udienza per il giorno 02/03/2022.

Successivamente, in data 26/01/2022 il GE, su istanza del creditore procedente, disponeva nuovo differimento dell'udienza al 15/06/2022.

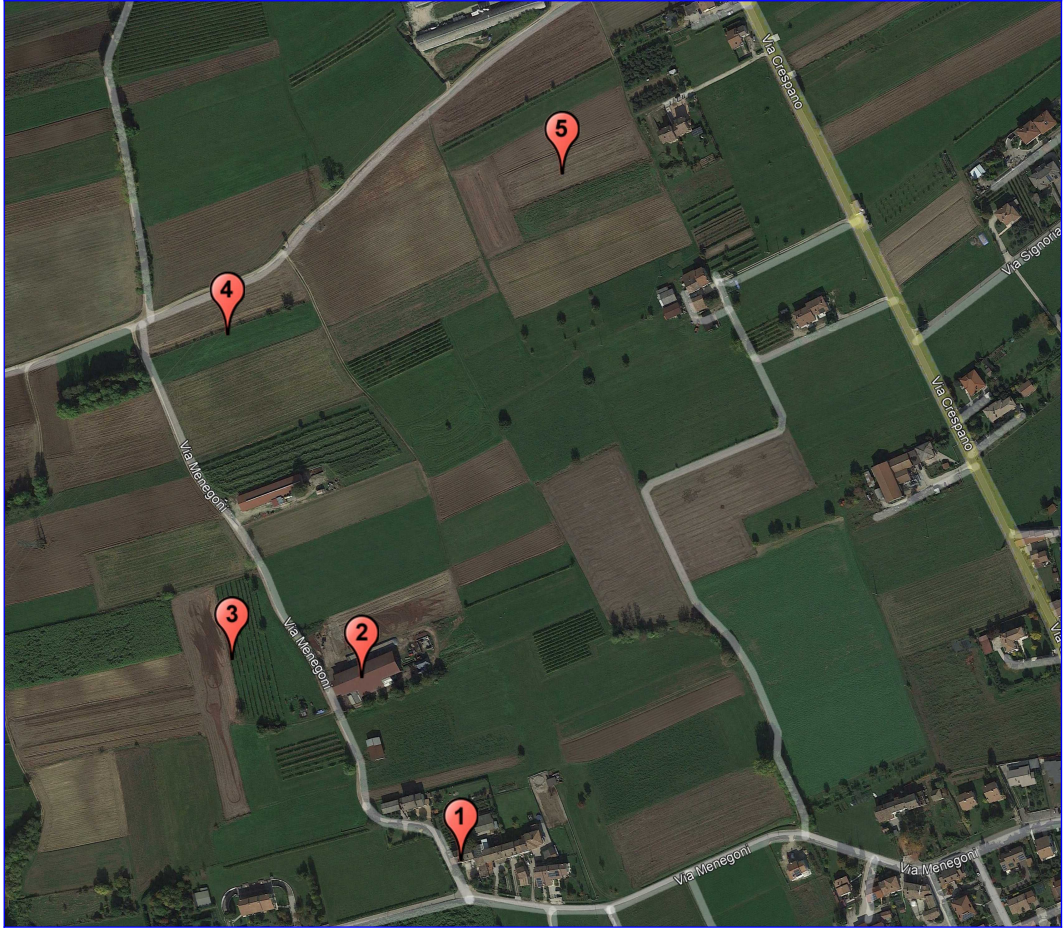
Infine, sempre su istanza del creditore, in data 15/06/2022 veniva rinviata l'udienza al 28/09/2022.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Fonte, presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti (AVEPA) nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 15/09/2021, 02/08/2022 e 16/08/2022, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente relazione peritale.

2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la natura degli immobili staggiti, tutti in comune di Fonte ma costituiti da un'abitazione con strette pertinenze ubicata in via Menegoni 38, una stalla adibita ad allevamento di bovini da latte, sempre in via Menegoni ma alla distanza di oltre 200 metri dall'abitazione con frapposizione, tra i due predetti immobili, di numerosi fabbricati e terreni di altre proprietà e, infine, da tre gruppi di terreni agricoli posti in altrettante diverse posizioni non confinanti tra di loro, si ritiene conveniente suddividere il compendio in cinque lotti distinti.





Localizzazione dei lotti



in capo all'esecutato n. 1 per l'intero

costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione, pertinenze rustiche e scoperto esclusivo, **ubicato in comune di Fonte, località Fonte Alto, via Menegoni 38.**

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto Fabbricati

Comune di Fonte - Foglio 1

via Menegoni – Piano T-1-2

Part. 916 Sub 2 – Rend. Euro 1.158,15 – Categ. A/7 Cl 1 - Cons. 11,5 vani

via Menegoni – Piano T

Part. 916 Sub 3 – Rend. Euro 247,90 – Categ. C/2 Cl 2 - Cons. 160 m²

Con la precisazione che lo scoperto è riportato al Catasto Fabbricati con la particella n. 916 sub. 1 – bene comune non censibile alle particelle 916 sub. 2-3 – area scoperta di m² 714.

Inoltre, la sopradescritta particella n. 916 corrisponde, al Catasto Terreni, alla particella n. 916 del Foglio 1 - ente urbano di m² 1.067.

Confini.

Il lotto confina, partendo da sud e procedendo in senso orario, con via Menegoni, particelle n. 642, 930 e 641.



3.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato n. 1 (società agricola), le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dei seguenti atti:

1) Compravendita, a rogito del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, rep. 3638 del 16/07/2008, trascritto a Treviso il 17/07/2008 ai n.ri 28443/17879, registrato a Montebelluna in data 16/07/2008 al n. 5379 serie 1T (Allegato n. 7), con il quale veniva acquistata, tra l'altro, la particella n. 916 sub. 3 e la quota di 1/3 dell'area scoperta 916 sub. 1.

2) Compravendita, a rogito del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, rep. 3642 del 16/07/2008, trascritto a Treviso il 17/07/2008 ai n.ri 28444/17880, registrato a Montebelluna in data 16/07/2008 al n. 5380 serie 1T (Allegato n. 8), con il quale veniva acquistata, tra l'altro, la particella n. 916 sub. 2 e la rimanente quota di 2/3 dell'area scoperta 916 sub. 1.

3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 18/08/2022 sono risultate ulteriori successive formalità contro (Allegato n. 9) rispetto a quelle indicate nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 17/07/2008 ai n.ri 28445/17881.

Vincolo di indivisibilità **decennale** in data 16/07/2008 n. 3642 di rep. del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto. Tale vincolo è decaduto.



2) Trascrizione in data 05/07/2017 ai n.ri 23057/15974.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 26/06/2017 n. 6340 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo con sede in Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

3) Trascrizione in data 04/12/2019 ai n.ri 47503/33367.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 13/11/2019 n. 9650 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

4) Trascrizione in data 18/12/2019 ai n.ri 50015/35068.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 13/11/2019 n. 9650 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

Trattasi di nota di trascrizione in rettifica della precedente del 04/12/2019 ai n.ri 47503/33367.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 17/07/2008 ai n.ri 28446/6271

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 16/07/2008 rep. 3643 del notaio dott. Stefano Manzan Crespano del Grappa a favore di Veneto Banca spa con sede in Montebelluna, contro l'esecutato n. 1, gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

2) Iscrizione in data 26/04/2017 ai n.ri 13948/2337

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 18/07/2016 rep. 5972 del Tribunale di Treviso a favore di Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo con sede in Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle



unità immobiliari in oggetto.

3.4 SERVITÙ

Come da atto notarile di provenienza, la vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso.

3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione, pertinenze rustiche e scoperto esclusivo, ed è ubicato in comune di Fonte, località Fonte Alto, via Menegoni 38, in fascia extraurbana – zona agricola, case sparse (fonte OMI).

Il fabbricato principale si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a una cantina interrata fuori sedime del predetto fabbricato, mentre la pertinenza, adiacente allo stesso, è a un unico piano. Dispone di un solo accesso dalla via Menegoni e lo scoperto è completamente recintato.

La costruzione (impianto) risale presumibilmente agli anni '50 del secolo scorso, poi certamente soggetta a qualche manutenzione straordinaria. Le adiacenze rustiche sono più recenti.

Le strutture portanti sono del tipo tradizionale, tipiche dell'epoca di costruzione, con muratura in laterizio, senza coibentazione, solai presumibilmente in latero cemento e manto di copertura in coppi. Nel complesso il lotto in esame si presenta in carente stato di manutenzione.

- Abitazione (particella n. 916 sub. 2)

Al piano terra è composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinino, bagno, disimpegno e cantina. Collegato al soggiorno, ma provvisto anche di accesso



dall'esterno, si trova un magazzino adibito alla lavorazione di prodotti caseari. Altezza interna variabile, da mt 2,80 a mt 2,30 (vedi planimetrie stato di fatto). Sul retro, con unico accesso dall'esterno, una piccola adiacenza che ospita la centrale termica (a legna).

Il piano primo, raggiungibile attraverso due scale interne posizionate, rispettivamente, nell'ingresso e nel disimpegno al piano terra, è composto da corridoio, ripostiglio, bagno e cinque camere. Sempre al piano primo, collegato al corridoio, si trova un fienile, in pessimo stato di manutenzione.

Altezza interna variabile, da mt 2,80 a mt 2,30 (vedi planimetrie stato di fatto).

Al piano secondo si trova una mansarda collegata al piano primo solo da una botola. Al momento del sopralluogo tale accesso risultava impraticabile. Conseguentemente, il locale non è stato fisicamente rilevato e, per il suo dimensionamento, ci si è potuti avvalere esclusivamente della planimetria catastale.

L'impianto termico, ove presente, è di tipo tradizionale con caldaia posta in un locale a nord e alimentata a legna. Non verificabile il funzionamento. Elementi radianti lamellari. Impianto elettrico sottotraccia, apparentemente in sufficiente stato di manutenzione. Pavimenti e rivestimenti ceramici nella zona giorno, nei corridoi e nei bagni. In legno (parquet) nelle camere (vedi documentazione fotografica).

Finestre in legno, senza vetrocamera, e oscuri in legno. Nel complesso la zona abitata si presenta in condizioni sufficienti.

Superficie netta calpestabile piano terra e primo m² 265, oltre alla soffitta al piano secondo di circa m² 65.

- Cantina interrata (non accatastata)

Costruzione realizzata esternamente al sedime della parte emergente dal terreno, raggiungibile attraverso una scala in cemento armato ubicata a ridosso dell'abitazione. Completamente interrata e ancora allo stato di grezzo strutturale, con



soffitto in cemento armato avente l'estradosso a livello della corte, è suddivisa in tre locali. Presenza del solo impianto elettrico, non a norma. Umidità generalizzata proveniente da infiltrazioni per carenza di adeguate impermeabilizzazioni. Altezza utile interna metri 4,00. Condizioni estremamente carenti (vedi documentazione fotografica). **Superficie netta calpestabile circa m² 85.**

- Pertinenza rustica (particella n. 916 sub. 3)

Unità immobiliare al piano terra, con accessi dall'area esterna comune e dall'interno dell'abitazione attraverso una porta presente nella cantina.

Pavimentazione grezza in calcestruzzo, copertura parte in legno e parte in latero-cemento con manto in coppi. Presenza del solo impianto elettrico, non a norma. Altezze variabili (vedi rilievo stato di fatto e documentazione fotografica).

Superficie netta calpestabile circa m² 150.

La superficie commerciale del lotto ragguagliandone alla principale gli accessori è di m² 465 (arrotond.), come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Abitazione (m.n. 916 sub. 2)	Locali principali piano terra	125 m ²	1,00	125,00 m ²
	Locali principali piano primo	121 m ²	1,00	121,00 m ²
	Magazzino p.terra	32 m ²	0,70	22,40 m ²
	Cantina e c.t. p.terra	23 m ²	0,30	6,90 m ²
	Fienile p.primo	48 m ²	0,30	14,40 m ²
	Soffitta piano secondo	85 m ²	0,30	25,50 m ²
Cantina interrata (non censita)		105 m ²	0,25	26,25 m ²
Pertinenze rustiche (m.n. 916 sub. 3)	Piano terra	165 m ²	0,50	82,50 m ²



Scoperto	Fino a concorrere con la superficie coperta	350 m ²	0,10	35,00 m ²
Scoperto	Ulteriore superficie	364 m ²	0,02	7,28 m ²
TOTALI				466,25 m ²

3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla famiglia dei titolari della società esecutata.

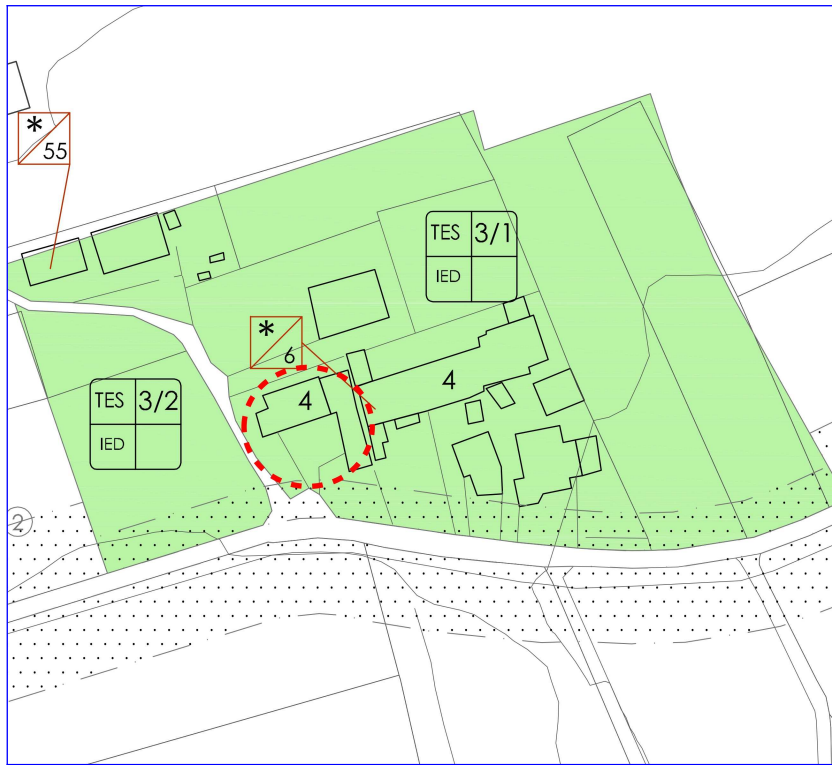
È stata effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, la quale ha dato esito negativo.

3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona Tessuti Extraurbani di Edificazione con impianto storico (TES) (Art. 80 N.T.O.), con parziale vincolo di fascia di rispetto stradale. Inoltre sulla porzione di fabbricato più datata (quella a tre piani) il piano degli interventi individua un grado di protezione 4. Per particolari vedi il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 22).

Segue estratto di zona





Estratto di zona

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

- Licenza di Costruzione n. 1119 del 03/04/1974 “Costruzione portico e porcile”;
- Richiesta di nulla-osta prot. n. 941 del 23/04/1976 per la realizzazione di recinzione;
- Accertamento di attività edilizia abusiva prot. n. 2780 del 15/06/1985 riguardante il porticato.

Relativamente al fabbricato principale (abitazione a tre piani – Mn 916 sub. 2) nulla risulta. Stante l'epoca di impianto, ai fini della verifica urbanistica si considera ante 01/09/1967.



3.8 CLASSE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non risulta alcuna formale certificazione energetica per il fabbricato. Considerati comunque la consistenza, l'esposizione e i materiali da costruzione si ritiene che allo stesso possa essere attribuibile una classe energetica non superiore "G".

3.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda l'abitazione (accatastata come particella n. 916 sub. 2), non essendosi riscontrato alcun provvedimento edilizio, ancorché con l'evidenza di alcuni interventi di manutenzione e/o ristrutturazione e pur con le riserve compiutamente riportate al successivo titolo 8, si ritiene di poter classificare lo stato di fatto ai fini della conformità urbanistica come antecedente al 1° settembre 1967.

Riguardo la cantina interrata (senza identificativo catastale), dall'aspetto delle strutture e salvo diverse risultanze, la stessa appare di epoca successiva e, come tale, dovrebbe essere regolarizzata. Per quanto riguarda la procedura adottabile, stante l'assenza di volume fuori terra si ritiene ragionevolmente praticabile una sanatoria ordinaria dal costo complessivamente quantificabile, per spese tecniche e sanzioni, non inferiore a €. **5.000,00**, escluse eventuali verifiche e certificazioni tecniche di natura strutturale dagli esiti e costi che, in questa sede, sono di impossibile determinazione.

Per quanto riguarda il "grado di protezione 4" attribuito dal Piano degli Interventi alla porzione abitativa, lo stesso non pone vincoli particolarmente pesanti in quanto, a norma dell'art. 44 delle N.T.O. "*sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" e, con ovvie limitazioni riguardo agli eventuali elementi di pregio "è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi"*".

Riguardo la pertinenza rustica (accatastata come particella n. 916 sub. 3), risultano due irregolarità urbanistiche. La prima riguarda la difformità dell'estremo sud



(indicato come “magazzino” nell’allegato rilievo dello stato di fatto) rispetto alla Licenza di Costruzione n. 1119 del 03/04/1974, ancorché di dimensioni in pianta inferiori a quanto previsto nell’elaborato grafico allegato alla Licenza stessa.

La seconda è evidenziata nel precitato accertamento di attività edilizia abusiva prot. n. 2780 del 15/06/1985. Si tratta dell’esecuzione, in totale assenza autorizzazione, della porzione di fabbrica indicata come “porticato” nell’allegato rilievo dello stato di fatto e mai oggetto di richiesta di sanatoria. Stante la destinazione di zona che non prevede la possibilità di ampliamenti al di fuori di *“volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni”* (art. 80 delle NTO), non pare percorribile la strada della sanatoria ordinaria. Si ritiene, però, che la porzione abusiva, in quanto “incastonata” nel mezzo del fabbricato, non possa venir demolita senza pregiudizio della parte regolare. Conseguentemente, è plausibile che l’amministrazione comunale possa avallare una richiesta di sanatoria con la procedura di cui all’art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001, per la quale è prevista una sanzione pari al doppio del costo di produzione.

Con le incertezze del caso, per evadere comunque l’incarico ricevuto, ai fini della stima si considera, prudenzialmente, un costo per spese tecniche e sanzioni amministrative non inferiore a Euro 10.000,00.

3.10 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali agli atti rispecchiano sostanzialmente lo stato di fatto. Come precedentemente evidenziato, manca però l’accastamento della cantina interrata.

Costi previsti per l’adeguamento (tipo mappale e denuncia di variazione al catasto fabbricati) € **2.500,00** per spese tecniche e diritti catastali.

L’intestazione catastale riportata in visura è corretta.



3.11 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

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

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

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

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

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

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

Superficie commerciale mq 465 x € 550/mq = € 255.750,00

A tale importo vanno detratti:

Sanatoria edilizia - € 15.000,00

Regolarizzazione catastale - € 2.500,00

VALORE DI MERCATO € 238.250,00



Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Ossia € 238.250 x 0,20 = € 47.650 - € 47.650,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI **LOTTO UNO** € 190.600,00

che si arrotondano a € **190.000,00**

%%%



in capo all'esecutato n. 1 per l'intero

costituito da unità immobiliare ad uso stalla per allevamento bovini da latte e pertinenze scoperte, **ubicato in comune di Fonte, località Fonte Alto, via Menegoni** (senza numero civico).

4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto Fabbricati

Comune di Fonte - Foglio 1

via Menegoni – Piano T

Part. 1013 Sub 2 – Rend. Euro 3.236,84 – Categ. D/10

Con la precisazione che la sopradescritta particella n. 1013 corrisponde, al Catasto Terreni, alla particella n. 1013 del Foglio 1 - ente urbano di m² 10.332 - Tipo Mappale del 20/06/2012 prot. n. 137245.

Confini.

Il lotto confina, partendo da ovest e procedendo in senso orario, con strada vicinale, particelle n. 112, 362,327,121,975 e 976.

4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato n. 1 (società agricola), le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza del seguente atto:

Compravendita, a rogito del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, rep. 3642 del 16/07/2008, trascritto a Treviso il 17/07/2008 ai n.ri 28444/17880, registrato a Montebelluna in data 16/07/2008 al n. 5380 serie 1T (Allegato n. 8), con



il quale veniva acquistata, tra l'altro, la particella n. 330 del foglio, al tempo Semin. Arb. 3[^] di ha 1.03.32, successivamente variata nell'attuale particella n. 1013.

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 18/08/2022 sono risultate ulteriori successive formalità contro (Allegato n. 8) rispetto a quelle indicate nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 17/07/2008 ai n.ri 28445/17881.

Vincolo di indivisibilità **decennale** in data 16/07/2008 n. 3642 di rep. del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto. Tale vincolo è decaduto.

2) Trascrizione in data 05/07/2017 ai n.ri 23057/15974.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 26/06/2017 n. 6340 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo con sede in Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

3) Trascrizione in data 04/12/2019 ai n.ri 47503/33367.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 13/11/2019 n. 9650 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

4) Trascrizione in data 18/12/2019 ai n.ri 50015/35068.



Verbale di pignoramento immobiliare in data 13/11/2019 n. 9650 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

Trattasi di nota di trascrizione in rettifica della precedente del 04/12/2019 ai n.ri 47503/33367.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 03/04/2012 ai n.ri 10296/1412

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 28/03/2012 rep. 9109 del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, a favore di Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo con sede in Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

4.3.1 Imperfezioni su iscrizioni e trascrizioni

Si rappresenta che nei verbali di pignoramento e nelle ipoteche, così come nelle relative note di trascrizione e iscrizione, del lotto in esame sono stati riportati gli identificativi pregressi, ossia:

1) per il catasto terreni la particella n. 330 del foglio 1, attualmente identificata con il n. 1013 del foglio 1, portata in carico a Partita 1 con Tipo Mappale del 20/06/2012 Pratica n. TV0137245 in atti dal 20/06/2012 presentato il 18/06/2012 (n. 137245.1/2012;

2) per il catasto fabbricati la particella n 1013 sub. 1 categ. C/6 cl. 3, attualmente identificato nel sub. 2 categ. D/10 a seguito di Variazione del 27/06/2012 Pratica n. TV0143906 in atti dal 27/06/2012 - Dichiarazione UIU ART 19 DL 78/10 (n. 14958.1/2012) e successiva Variazione nel classamento del 05/04/2013 Pratica n. TV0071475 in atti dal 05/04/2013.

Comunque sia, i dati indicati nei pignoramenti e nell'ipoteca, pur non



corrispondendo a quelli attuali, hanno individuato in precedenza l'immobile staggito.

4.4 SERVITÙ

Come da atto notarile di provenienza, la vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da unità immobiliare ad uso stalla per allevamento bovini da latte e pertinenze scoperte, ed è ubicato in comune di Fonte, località Fonte Alto, via Menegoni (senza numero civico), in fascia extraurbana – zona agricola, case sparse (fonte OMI).

L'immobile ricade su un appezzamento della superficie catastale di m² 10.332.

Dell'area una parte si può considerare strettamente pertinenziale all'allevamento, mentre la restante è tenuta a seminativo.

L'accesso avviene dalla strada vicinale e l'area è priva di qualsiasi recinzione.

Il fabbricato è costituito da una stalla per bovini da latte e vari locali complementari tra i quali stoccaggio materie prime, spogliatoio, sala latte e sala mungitura. La forma in pianta è irregolare e, per quanto riguarda le altezze interne, variamente articolato.

Ad est del fabbricato sono state realizzate le strutture accessorie costituite da vasca per la raccolta dei liquami e concimaia.

Il fabbricato è costituito da una base di impianto di epoca incerta, probabilmente ultra trentennale in blocchi di calcestruzzo, copertura in legno con manto in fibrocemento, in alcune zone ancora presente, sulla quale, in epoca più recente (anni 2010-2012), attraverso un intervento di parziale demolizione e contestuale



ampliamento, è stata “innestata” una nuova struttura di tipo metallico costituita da portali in acciaio a due falde realizzati mediante colonne HE. Travi reggi pannello di copertura del tipo "Omega" con manto in pannelli tipo "sandwich" coibentati in doppia lamiera grecata.

Per quanto riguarda le strutture accessorie, dalla lettura del collaudo statico si rileva che la vasca interrata per la raccolta dei liquami è stata realizzata con fondazioni a platea, murature verticali in cemento armato dello spessore di 30 cm e sovrastante soletta, sempre in cemento armato, dello spessore di cm 25.

Analogamente, per quanto riguarda la concimaia, sempre fondazioni del tipo a platea e murature verticali in cemento armato dello spessore di cm 30.

Presenza di impianto idrico, mungitura ed elettrico. Non verificabile la conformità dei predetti impianti alle normative vigenti. Nel complesso il lotto si presenta in stato di manutenzione molto carente. Il valore degli impianti e delle strutture accessorie, in quanto strettamente pertinenti all'utilizzo della stalla, è compreso in quello del fabbricato.

Superficie coperta fabbricato m² 1.170

La superficie commerciale del lotto ragguagliandone alla principale gli accessori è di m² 1.330 (arrot.), come si evince dalla seguente tabella.

Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie coperta	Coeff	Superficie ragguagliata
Stalla	Superficie coperta	m ² 1.170,00	1,00	M ² 1.170,00
Scoperto m ² 9162	Fino a concorrere con la superficie coperta	m ² 1.170,00	0,10	M ² 117,00
	Fino a concorrere con il doppio della superficie coperta (*)	m ² 2.340,00	0,02	M ² 46,80
	TOTALI			M ² 1.333,80



(*) Gli ulteriori M² 5.652 di scoperto saranno valutati a valore agricolo.

4.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato da un'azienda agricola intestata ad un fratello dei titolari della società esecutata, a seguito di contratto d'affitto agrario.

Proprio in merito all'affitto, però, la situazione è molto articolata e di non semplice definizione a seguito di plurimi contratti, aventi come oggetto i medesimi immobili, contratti che cronologicamente di seguito si elencano.

(1) Contratto di comodato stipulato il 05/11/2012 e registrato il 31/12/2012, relativamente al quale, nella documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 23) non vengono indicati i dati catastali degli immobili interessati. Comunque sia, proprio per le caratteristiche di gratuità tale contratto si ritiene irrilevante.

(2) Contratto d'affitto di fondi rustici con decorrenza dal 01/01/2013 e scadenza il 10/11/2027, registrato 15/01/2013, a favore di un secondo fratello dei titolari della società esecutata (ossia soggetto diverso dall'attuale conduttore), avente come oggetto, tra l'altro, il lotto in esame. Canone annuo complessivo € 80,00 per una superficie totale di Ha 3.11.54.

(3) Contratto d'affitto di fondo rustico con decorrenza dal 01/02/2019 e scadenza il 10/11/2033, registrato il 13/02/2019, a favore dell'attuale conduttore, avente come oggetto i medesimi immobili del contratto precedente (2) comprensivi, tra l'altro, del lotto in esame. Canone annuo complessivo € 2.900,00 sempre per una superficie totale di Ha 3.11.54.

(4) Contratto d'affitto di fondo rustico con decorrenza dal 10/04/2020 e scadenza il 10/11/2033, registrato il 07/05/2020 a favore dell'attuale conduttore, avente come



oggetto i medesimi immobili del contratto precedente (3) comprensivi, tra l'altro, del lotto in esame. Canone annuo complessivo € 30.000,00 sempre per una superficie totale di Ha 3.11.54.

Tale contratto è stato però formalmente risolto dopo circa tre mesi, ossia il 10/08/2020.

In buona sostanza ci si trova in presenza di un contratto (2) con decorrenza dal 01/01/2013 al 10/11/2027 e di un altro contratto (3) con decorrenza dal 01/02/2019 al 10/11/2033, aventi entrambi come oggetto, tra l'altro, il lotto in esame.

Il primo contratto (2), che per la data sarebbe opponibile alla procedura, vede però come affittuario una persona che, ancorché familiare, non è l'attuale soggetto che conduce il fondo. Tale contratto può considerarsi di fatto sostituito dal contratto (3) in quanto stipulato in data successiva ed avente come oggetto i medesimi immobili.

Il secondo contratto (3), che vede come affittuario l'attuale effettivo conduttore del fondo, per un canone annuo complessivo € 2.900, essendo stato stipulato in data successiva al pignoramento, non è opponibile alla procedura.

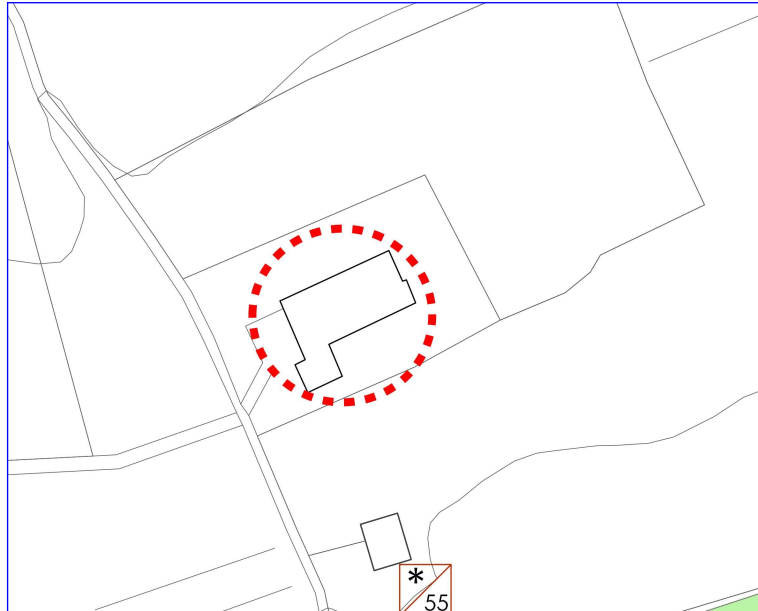
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in ZEA - ZONA EXTRAURBANE AGRICOLE (Art. 79 N.T.O.), con individuazione della scheda nr. 14 relativa ad allevamenti zootecnici.

Per particolari vedi il certificato di destinazione urbanistica (allegato n.22).

Segue estratto di zona





Estratto di zona

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

- Domanda di costruzione prot. n. 699 del 18/03/1976 per erigere un manufatto in lamiera ad uso allevamento avicolo, alla quale l'amministrazione esprimeva parere favorevole;
- Richiesta di nulla-osta prot. n. 941 del 23/04/1976 per la realizzazione di recinzione;
- Permesso di costruire prot. n. 4053 del 02/04/2010 (pratica N. 09/28) avente ad oggetto parziale sanatoria con adeguamento statico e costruzione di stalla per bovini da latte previa parziale demolizione di stalla esistente;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot. 3089 del 30/03/2012;
in contrasto alla quale ha fatto però seguito
- Comunicazione di proroga termini per l'ultimazione dei lavori prot. 3007 del 26/03/2014 (art. 30 comma 3 Legge 98/2013)
rendendo di fatto nulla la precedente dichiarazione di fine lavori con richiesta di agibilità.

All'ultima comunicazione non ha mai fatto seguito formale chiusura dei lavori, con



conseguente assenza di agibilità.

4.8 CLASSE ENERGETICA

Trattandosi di edifici rurali e/o agricoli privi di impianti di climatizzazione non è previsto l'attestato di prestazione energetica.

4.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

Rispetto al progetto approvato si riscontra un leggero aumento della superficie coperta (circa 20 m²) essenzialmente nella porzione di fabbricato ad uso stoccaggio materie prime e, secondariamente, per lievi difformità dimensionali di pianta, di altezza e prospettiche. L'approvazione del progetto originario nell'anno 2010 era subordinata alla verifica della congruità agronomica e del nesso funzionale tra allevamento e azienda agricola da parte dell'Agenzia Veneta per i Pagamenti (AVEPA), così come di fatto è avvenuto. A parere dello scrivente, pur con le riserve compiutamente riportate al successivo titolo 8, la sanatoria delle difformità illustrate in precedenza, in quanto modeste, non **dovrebbe** essere subordinata alla presentazione e approvazione del piano aziendale (ai sensi della DGRV 2879/2013) in quanto intervento già approvato da Avepa, piano al quale vengono apportate variazioni di modesta entità. Per quanto riguarda la procedura adottabile, si ritiene ragionevolmente praticabile una sanatoria ordinaria dal costo complessivamente quantificabile, per spese tecniche e sanzioni, non inferiore a **€. 4.500,00**.

Resta inteso che se l'amministrazione comunale competente ritenesse invece necessaria l'approvazione di un piano aziendale da parte di Avepa, l'esito sarebbe subordinato anche alle caratteristiche del futuro richiedente che dovrà essere esclusivamente un imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola in possesso dei requisiti minimi.



4.10 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali agli atti rispecchiano sostanzialmente lo stato di fatto.

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

4.11 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

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

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

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

Stante la tipologia costruttiva dello stesso (capannone in acciaio), si è fatto riferimento, almeno preliminarmente, al mercato dei capannoni industriali, salvo poi adottare un congruo abbattimento per l'assenza di quelle opere di finitura e impiantistiche proprie degli immobili industriali.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

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

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



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

Superficie commerciale mq 1.330 x € 200/m ² =	€ 266.000,00
Superficie scoperta eccedente mq 5.652 x € 8,00/m ² = (arroton.)	€ <u>45.000,00</u>
sommano	€ 311.000,00

A tale importo vanno detratti:

Sanatoria edilizia	- € <u>4.500,00</u>
VALORE DI MERCATO	€ 306.500,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Ossia € 306.500 x 0,20 = € 61.300	- € <u>61.300,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI LOTTO DUE	€ 245.200,00

che si arrotondano a € 245.000,00

%%%



in capo all'esecutato n. 1 per l'intero

costituito da terreni agricoli formanti un unico corpo, eminentemente coltivati a vigneto, **ubicato in comune di Fonte, località Fonte Alto, via Menegoni.**

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto terreni**Comune di Fonte - Foglio 1**

Particella 106 – Superf. 3.466 m² - Seminativo cl. 3 - R.D. € 25,06 – R.A. € 14,32

Particella 107 – Superf. 1.765 m² - Semin. Arb. cl. 3 - R.D. € 13,67 – R.A. € 7,29

Particella 108 – Superf. 2.021 m² - Semin. Arb. cl. 5 - R.D. € 8,35 – R.A. € 5,22

**-----
Particella 109**

Porzione AA Superf. 2.500 m² - Prato cl. 2 - R.D. € 12,27 – R.A. € 10,33

Porzione AB Superf. 464 m² - Semin. Arb. cl. 5 - R.D. € 1,92 – R.A. € 1,20

**-----
Particella 110 – Superf. 52 m² – Pascolo cl. U - R.D. € 0,08 – R.A. € 0,03**

**-----
Particella 111**

Porzione AA Superf. 2.200 m² - Prato cl. 2 - R.D. € 10,79 – R.A. € 9,09

Porzione AB Superf. 226 m² - Semin. Arb. cl. 5 - R.D. € 0,93 – R.A. € 0,58

Totale 12.694 m²

Confini.

Il lotto confina, partendo da est e procedendo in senso orario, con strada vicinale, particelle n. 114,113,115, altro foglio di mappa, 283,105,104,102 e 672.



5.2 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato n. 1, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza del seguente atto:

Compravendita, a rogito del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, rep. 3642 del 16/07/2008, trascritto a Treviso il 17/07/2008 ai n.ri 28444/17880, registrato a Montebelluna in data 16/07/2008 al n. 5380 serie 1T (Allegato n. 8), con il quale venivano acquistate, tra l'altro, le particelle costituenti il lotto in esame.

5.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 18/08/2022 sono risultate ulteriori successive formalità contro (Allegato n. 9) rispetto a quelle indicate nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 17/07/2008 ai n.ri 28445/17881.

Vincolo di indivisibilità **decennale** in data 16/07/2008 n. 3642 di rep. del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle particelle costituenti il lotto in oggetto. Tale vincolo è decaduto.

2) Trascrizione in data 05/07/2017 ai n.ri 23057/15974.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 26/06/2017 n. 6340 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo con sede in Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle particelle costituenti il lotto in oggetto.

3) Trascrizione in data 04/12/2019 ai n.ri 47503/33367.



Verbale di pignoramento immobiliare in data 13/11/2019 n. 9650 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle particelle costituenti il lotto in oggetto.

4) Trascrizione in data 18/12/2019 ai n.ri 50015/35068.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 13/11/2019 n. 9650 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle particelle costituenti il lotto in oggetto.

Trattasi di nota di trascrizione in rettifica della precedente del 04/12/2019 ai n.ri 47503/33367.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 03/04/2012 ai n.ri 10296/1412

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 28/03/2012 rep. 9109 del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, a favore di Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo con sede in Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle particelle costituenti il lotto in oggetto.

5.4 SERVITÙ

Come da atto notarile di provenienza, la vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso.



5.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto costituito da terreni agricoli formanti un unico corpo, eminentemente coltivati a vigneto, ubicato in comune di Fonte, località Fonte Alto, via Menegoni (strada vicinale).

L'appezzamento ha una superficie catastale di m² 12.694.

La posizione è collinare con giacitura pianeggiante. La forma in pianta è complessivamente irregolare (vedi estratto di mappa), con la dimensione maggiore in direzione nord-sud e la minore in direzione est-ovest. Il lato est del lotto è confinante con la strada vicinale, dalla quale dispone oggi di due accessi, uno a nord e uno a sud, i quali, partendo dalla strada predetta proseguono verso ovest attraverso una servitù di passaggio trattorabile posta approssimativamente a cavaliere del confine tra il lotto e le proprietà limitrofe, rispetto alle quali non esiste una delimitazione fisica.

Il lotto è inserito all'interno della zona DOCG Asolo Prosecco e non è servito da irrigazione.

La superficie catastale comprende le aree a vigneto, varietà Glera (particelle n. 106-107-108-109 con rispettive tare) e una zona a prato (particelle n. 110-111).

Dallo Schedario Viticolo Veneto – Regione Veneto - AVEPA (Allegato 24), per i mappali predetti risultano le superfici vitate e relative epoche di impianto di seguito riportate.

Partic. n. 106 – sup. catast. m ²	3.466	– sup. vitata m ²	1.564	– anno imp.	2019
Partic. n. 107 – sup. catast. m ²	1.765	– sup. vitata m ²	1.695	– anno imp.	2018/2019
Partic. n. 108 – sup. catast. m ²	2.021	– sup. vitata m ²	2.021	– anno imp.	2018/2019
Partic. n. 109 – sup. catast. m ²	2.964	– sup. vitata m ²	2.894	– anno imp.	1960/1962
Partic. n. 110 – sup. catast. m ²	52	–	*****	*****	
Partic. n. 111 – <u>sup. catast. m²</u>	<u>2.426</u>	–	*****	*****	



Sommano sup. catast. m² 12.694 – sup. vitata m² **8.174**

superfici diverse e tare: m² 12.694 – 8.174 = m² 4.520

5.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato da un'azienda agricola intestata ad un fratello dei titolari della società esecutata, a seguito di contratto d'affitto agrario.

Proprio in merito all'affitto, però, la situazione è molto articolata e di non semplice definizione a seguito di plurimi contratti, aventi come oggetto i medesimi immobili, contratti che cronologicamente di seguito si elencano.

(1) Contratto di comodato stipulato il 05/11/2012 e registrato il 31/12/2012, relativamente al quale, nella documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 23) non vengono indicati i dati catastali degli immobili interessati. Comunque sia, proprio per le caratteristiche di gratuità tale contratto si ritiene irrilevante.

(2) Contratto d'affitto di fondi rustici con decorrenza dal 01/01/2013 e scadenza il 10/11/2027, registrato 15/01/2013, a favore di un secondo fratello dei titolari della società esecutata (ossia soggetto diverso dall'attuale conduttore), avente come oggetto, tra l'altro, il lotto in esame. Canone annuo complessivo € 80,00 per una superficie totale di Ha 3.11.54.

(3) Contratto d'affitto di fondo rustico con decorrenza dal 01/02/2019 e scadenza il 10/11/2033, registrato il 13/02/2019, a favore dell'attuale conduttore, avente come oggetto i medesimi immobili del contratto precedente (2) comprensivi, tra l'altro, del lotto in esame. Canone annuo complessivo € 2.900,00 sempre per una superficie totale di Ha 3.11.54.

(4) Contratto d'affitto di fondo rustico con decorrenza dal 01/07/2019 e scadenza il



10/11/2033, registrato il 27/09/2019 a favore di ditta terza, avente come oggetto una porzione della particella n. 106 (m² 1.733 su un totale di m² 3.466). Canone annuo € 80,00.

Tale contratto è stato formalmente risolto in data 25/02/2020.

(5) Contratto d'affitto di fondo rustico con decorrenza dal 10/04/2020 e scadenza il 10/11/2033, registrato il 07/05/2020 a favore dell'attuale conduttore, avente come oggetto i medesimi immobili del contratto precedente (3) comprensivi, tra l'altro, del lotto in esame. Canone annuo complessivo € 30.000,00 per una superficie totale di Ha 3.11.54.

Tale contratto è stato però formalmente risolto dopo circa tre mesi, ossia il 10/08/2020.

In buona sostanza ci si trova in presenza di un contratto (2) con decorrenza dal 01/01/2013 al 10/11/2027 e di un altro contratto (3) con decorrenza dal 01/02/2019 al 10/11/2033, aventi entrambi come oggetto, tra l'altro, il lotto in esame.

Il primo contratto (2), che per la data sarebbe opponibile alla procedura, vede però come affittuario una persona che, ancorché familiare, non è l'attuale soggetto che conduce il fondo. Tale contratto può considerarsi di fatto sostituito dal contratto (3) in quanto stipulato in data successiva ed avente come oggetto i medesimi immobili.

Il secondo contratto (3), che vede come affittuario l'attuale effettivo conduttore del fondo, per un canone annuo complessivo € 2.900, essendo stato stipulato in data successiva al pignoramento, non è opponibile alla procedura.

5.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in ZEA - ZONA EXTRAURBANE AGRICOLE (Art. 79 N.T.O.) e Area di connessione naturalistica (buffer zone) (art. 82 N.T.O).



Per particolari vedi il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 22).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente al lotto in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie.

5.8 CONFORMITÀ URBANISTICA

In fase di sopralluogo è risultato che a sud della particella n. 111 è stato realizzato un piccolo manufatto in legno con copertura in lamiera. Il fabbricato non è autorizzato e, in quanto non regolarizzabile, dovrà essere demolito.

Costo previsto per demolizione e smaltimento € **3.000,00**.

5.9 CONFORMITÀ CATASTALE

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

Non sono invece aggiornate le qualità colturali attribuite alle particelle costituenti il lotto. Si renderà necessaria una denuncia di variazione colturale da inoltrare all'Agenzia delle Entrate (servizi catastali). Costo previsto € **1.000,00**.

5.10 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

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

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, l'epoca di impianto delle viti e la libertà o meno da vincoli quali servitù e affittanze opponibili.

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



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

Considerata l'attuale situazione di mercato dei terreni della zona, valutato lo stato di conservazione, l'ambito urbanistico e paesaggistico, sentiti professionisti ed agenzie del settore operanti in zona, consultate, altresì le principali banche dati presenti sui più importanti portali immobiliari, lo scrivente ritiene che il valore unitario del lotto stimato sia pari, mediamente, a € 25,00 /m² di superficie vitata e € 7,00 /m² di superficie diversa (tare, prato, ecc.) e, quindi complessivamente,

Superficie catastale vitata m ² 8.174 x € 25,00 /m ²	= € 204.350,00
Superficie catastale diversa m ² 4.250 x € 7,00 /m ²	= € <u>29.750,00</u>
sommano	€ 234.100,00

A tale importo vanno detratti:

Demolizione e smaltimento fabbricato abusivo	- € 3.000,00
Aggiornamento catastale	- € <u>1.000,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI LOTTO TRE	€ 230.100,00
che si arrotondano a	€ 230.000,00

In virtù dell'andamento di mercato in zona per quanto riguarda i terreni agricoli, in particolare i vigneti, non si propone alcuna riduzione al valore precedentemente esposto.

%%%



6 LOTTO QUATTRO

in capo all'esecutato n. 1 per l'intero

costituito da terreni agricoli formanti un unico corpo, **ubicato in comune di Fonte, località Fonte Alto**, all'incrocio tra la strada vicinale via Menegoni e la strada comunale via Piovega.

6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto terreni

Comune di Fonte - Foglio 1

Particella 64 – Superf. 4.064 m² - Semin. Arb. cl. 3 - R.D. € 31,48 – R.A. € 16,79

Particella 402 – Superf. 4.064 m² - Semin. Arb. cl. 3 - R.D. € 31,48 – R.A. € 16,79

Totale 8.128 m²

Confini.

Il lotto confina, partendo da ovest e procedendo in senso orario, con strada vicinale via Menegoni, strada comunale via Piovega, particelle n. 65 e 92.

6.2 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato n. 1, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza del seguente atto:

Compravendita, a rogito del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, rep. 3638 del 16/07/2008, trascritto a Treviso il 17/07/2008 ai n.ri 28443/17879, registrato a Montebelluna in data 16/07/2008 al n. 5379 serie 1T (Allegato n. 7), con il quale venivano acquistate, tra l'altro, le particelle costituenti il lotto in esame.



6.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 18/08/2022 sono risultate ulteriori successive formalità contro (Allegato n. 9) rispetto a quelle indicate nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 17/07/2008 ai n.ri 28445/17881.

Vincolo di indivisibilità **decennale** in data 16/07/2008 n. 3642 di rep. del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle particelle costituenti il lotto in oggetto. Tale vincolo è decaduto.

2) Trascrizione in data 05/07/2017 ai n.ri 23057/15974.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 26/06/2017 n. 6340 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo con sede in Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle particelle costituenti il lotto in oggetto.

3) Trascrizione in data 04/12/2019 ai n.ri 47503/33367.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 13/11/2019 n. 9650 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle particelle costituenti il lotto in oggetto.

4) Trascrizione in data 18/12/2019 ai n.ri 50015/35068.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 13/11/2019 n. 9650 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Vedelago, contro



l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle particelle costituenti il lotto in oggetto.

Trattasi di nota di trascrizione in rettifica della precedente del 04/12/2019 ai n.ri 47503/33367.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 03/04/2012 ai n.ri 10296/1412

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 28/03/2012 rep. 9109 del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, a favore di Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo con sede in Vedelago, contro l'esecutato n. 1 e gravante, tra l'altro, sulle particelle costituenti il lotto in oggetto.

6.4 SERVITÙ

Come da atto notarile di provenienza, la vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso.

Si rappresenta la presenza di una linea elettrica ad alta tensione che attraversa il lotto in diagonale, indicativamente dall'angolo sud-ovest all'angolo nord-est, ma senza tralicci impiantati all'interno. Tale linea non costituisce alcun impedimento alla coltivazione.

Grava, inoltre, servitù di metanodotto istituita con atto della Provincia di Treviso rep.7503 del 25/01/2010, trascritta in data 31/03/2010 ai n.ri 10943/6737.

Trattasi di tubazione interrata che interessa il lotto molto marginalmente, e precisamente l'angolo nord-est. Anche tale servitù non costituisce impedimento alla coltivazione.



6.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da terreni agricoli formanti un unico corpo, ubicato in comune di Fonte, località Fonte Alto, angolo strada vicinale via Menegoni con strada comunale via Piovega. Attualmente la particella n. 64 è coltivata a seminativo mentre la particella n. 402 a prato.

In prossimità del confine tra le due particelle ma insistente sulla n. 402, esiste un filare di viti varietà Merlot. L'appezzamento ha una superficie catastale di m² 8.128.

La posizione è collinare con giacitura pianeggiante e del tutto trattorabile. La forma in pianta è complessivamente rettangolare (vedi estratto di mappa), con la dimensione maggiore in direzione est-ovest e minore in direzione nord-sud. I lati nord e ovest sono confinanti con strada. Tra il lotto e le proprietà limitrofe non esiste una delimitazione fisica.

Anche questo lotto è inserito all'interno della zona DOCG Asolo Prosecco e non è servito da irrigazione.

Dallo Schedario Viticolo Veneto – Regione Veneto - AVEPA (Allegato 24), per il lotto predetto risultano le superfici vitate e relative epoche di impianto di seguito riportate.

Partic. n. 402 – sup. catast. m² 4.064 – sup. vitata m² 376 – anno imp. 1956

Partic. n. 64 – sup. catast. m² 4.064 – ***** *****

Sommano sup. catast. m² 8.128 – sup. vitata m² 376

superfici a seminativo e prato: m² 8.128 – 376 = m² 7.752

6.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato da un'azienda agricola intestata ad un fratello dei titolari della società esecutata, a seguito di contratto d'affitto agrario.



Proprio in merito all'affitto, però, la situazione è molto articolata e di non semplice definizione a seguito di plurimi contratti, aventi come oggetto i medesimi immobili, contratti che cronologicamente di seguito si elencano.

(1) Contratto di comodato stipulato il 05/11/2012 e registrato il 31/12/2012, relativamente al quale, nella documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 23) non vengono indicati i dati catastali degli immobili interessati. Comunque sia, proprio per le caratteristiche di gratuità tale contratto si ritiene irrilevante.

(2) Contratto d'affitto di fondi rustici con decorrenza dal 01/01/2013 e scadenza il 10/11/2027, registrato 15/01/2013, a favore di un secondo fratello dei titolari della società esecutata (ossia soggetto diverso dall'attuale conduttore), avente come oggetto, tra l'altro, il lotto in esame. Canone annuo complessivo € 80,00 per una superficie totale di Ha 3.11.54.

(3) Contratto d'affitto di fondo rustico con decorrenza dal 01/02/2019 e scadenza il 10/11/2033, registrato il 13/02/2019, a favore dell'attuale conduttore, avente come oggetto i medesimi immobili del contratto precedente (2) comprensivi, tra l'altro, del lotto in esame. Canone annuo complessivo € 2.900,00 sempre per una superficie totale di Ha 3.11.54.

(4) Contratto d'affitto di fondo rustico con decorrenza dal 10/04/2020 e scadenza il 10/11/2033, registrato il 07/05/2020 a favore dell'attuale conduttore, avente come oggetto i medesimi immobili del contratto precedente (3) comprensivi, tra l'altro, del lotto in esame. Canone annuo complessivo € 30.000,00 sempre per una superficie totale di Ha 3.11.54.

Tale contratto è stato però formalmente risolto dopo circa tre mesi, ossia il 10/08/2020.

In buona sostanza ci si trova in presenza di un contratto (2) con decorrenza dal 01/01/2013 al 10/11/2027 e di un altro contratto (3) con decorrenza dal 01/02/2019 al



10/11/2033, aventi entrambi come oggetto, tra l'altro, il lotto in esame.

Il primo contratto (2), che per la data sarebbe opponibile alla procedura, vede però come affittuario una persona che, ancorché familiare, non è l'attuale soggetto che conduce il fondo. Tale contratto può considerarsi di fatto sostituito dal contratto (3) in quanto stipulato in data successiva ed avente come oggetto i medesimi immobili.

Il secondo contratto (3), che vede come affittuario l'attuale effettivo conduttore del fondo, per un canone annuo complessivo € 2.900, essendo stato stipulato in data successiva al pignoramento, non è opponibile alla procedura.

6.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in ZEA - ZONA EXTRAURBANE AGRICOLE (Art. 79 N.T.O.) e Zona di rispetto elettrodotto (art. 33 N.T.O.).

Per particolari vedi il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 22).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente al lotto in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie.

6.8 CONFORMITÀ CATASTALE

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

Non sono invece aggiornate le qualità colturali attribuite alle particelle costituenti il lotto. Si renderà necessaria una denuncia di variazione colturale da inoltrare all'Agenzia delle Entrate (servizi catastali). Costo previsto € 500,00.

6.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in



funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

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

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

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

Considerata l'attuale situazione di mercato dei terreni della zona, valutato lo stato di conservazione, l'ambito urbanistico e paesaggistico, sentiti professionisti ed agenzie del settore operanti in zona, consultate, altresì le principali banche dati presenti sui più importanti portali immobiliari, lo scrivente ritiene che il valore unitario del lotto stimato sia pari, mediamente, a € 15,00 /m² di superficie vitata e € 7,00 /m² di superficie diversa (seminativo e prato) e, quindi complessivamente,

Superficie catastale vitata m ² 376 x € 15,00 /m ²	= €	5.640,00
Superficie catastale diversa m ² 7.752 x € 7,00 /m ²	= €	<u>54.264,00</u>
sommano	€	59.904,00

A tale importo vanno detratti:

Aggiornamento catastale	- €	<u>500,00</u>
-------------------------	-----	---------------

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI LOTTO QUATTRO € 59.404,00

che si arrotondano a € 59.500,00

In virtù dell'andamento di mercato in zona per quanto riguarda i terreni agricoli, non si propone alcuna riduzione al valore precedentemente esposto.



in capo all'esecutato n. 2 per l'intero

costituito da terreno agricolo **ubicato in comune di Fonte, località Fonte Alto, in prossimità della strada comunale via Piovega**, da questa raggiungile attraverso una capezzagna.

7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto terreni

Comune di Fonte - Foglio 1

Particella 423 – Superf. 3.980 m² - Semin. Arb. cl. 3 - R.D. € 30,83 – R.A. € 16,44

Confini.

Il terreno confina, partendo da ovest e procedendo in senso orario con le particelle n. 66,311,985 e 424.

7.2 TITOLO DI PROVENIENZA

- Il lotto è intestato per l'intero all'esecutato n. 2, le generalità complete del quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza del seguente atto:

Compravendita, a rogito del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, rep. 1095 del 25/01/2006, trascritto a Treviso il 26/01/2006 ai n.ri 3726/2354, registrato a Montebelluna in data 25/01/2006 al n. 316 serie 1T (Allegato n 20).



7.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 18/08/2022 sono risultate ulteriori successive formalità contro (Allegato n. 21) rispetto a quelle indicate nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 05/07/2017 ai n.ri 23057/15974.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 26/06/2017 n. 6340 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo con sede in Vedelago, contro l'esecutato n. 2 e gravante, tra l'altro, sulla particella in oggetto.

2) Trascrizione in data 04/12/2019 ai n.ri 47503/33367.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 13/11/2019 n. 9650 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Vedelago, contro l'esecutato n. 2 e gravante, tra l'altro, sulla particella in oggetto.

3) Trascrizione in data 18/12/2019 ai n.ri 50015/35068.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 13/11/2019 n. 9650 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Vedelago, contro l'esecutato n. 2 e gravante, tra l'altro, sulla particella in oggetto.

Trattasi di nota di trascrizione in rettifica della precedente del 04/12/2019 ai n.ri 47503/33367.

ISCRIZIONI:



1) Iscrizione in data 26/01/2006 ai n.ri 3727/880

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 25/01/2006 rep. 1096 del Notaio dr. Stefano Manzan in Crespano del Grappa, a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Montebelluna, contro l'esecutato n. 2 e gravante sulla particella in oggetto. DURATA ANNI 10.

2) Iscrizione in data 26/04/2017 ai n.ri 13948/2337

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 18/07/2016 rep. 5972 del Tribunale di Treviso a favore di Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo con sede in Vedelago, contro l'esecutato n. 2 e gravante, tra l'altro, sulla particella in oggetto.

7.4 SERVITÙ

Come da atto notarile di provenienza, la vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso.

7.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto costituito da terreno agricolo ubicato in comune di Fonte, località Fonte Alto, 100 metri a sud della strada comunale via Piovega, da questa raggiungibile attraverso una capezzagna (servitù di passaggio).

Attualmente la particella è coltivata a seminativo.

L'appezzamento ha una superficie catastale di m² 3.980.

La posizione è collinare con giacitura pianeggiante e del tutto trattabile. La forma in pianta è rettangolare (vedi estratto di mappa), con la dimensione maggiore in



direzione est-ovest e minore in direzione nord-sud. Lungo il confine est insiste la capezzagna di accesso che, proseguendo verso sud, determina una servitù di passaggio anche a carico della particella in oggetto a favore dei fondi confinanti.

Tra la particella e le altre proprietà non esiste una delimitazione fisica.

Anche questo terreno è inserito all'interno della zona DOCG Asolo Prosecco e non è servito da irrigazione.

7.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato, senza titolo, da un'azienda agricola intestata ad un fratello dell'esecutato n. 2.

Risulta anche un contratto d'affitto di fondi rustici con decorrenza dal 01/01/2013 e scadenza il 10/11/2027, registrato 15/01/2013, a favore, però, di un secondo fratello dell'esecutato n. 2 (ossia soggetto diverso dall'attuale conduttore), avente come oggetto il lotto in esame. Canone annuo complessivo € 50,00 per una superficie di Ha 0.39.80.

Il contratto, che per la data sarebbe opponibile alla procedura, vede però come affittuario una persona che, ancorché familiare, non è l'attuale soggetto che conduce il fondo. Inoltre, il canone annuo d'affitto indicato nel contratto, pari a complessivi € 50 per una superficie di Ha 0.39.80, è indubbiamente inferiore di un terzo al giusto prezzo (per i seminativi oscillante dai 400 ai 600 €/ettaro) ricadendo così nella condizione del cosiddetto "canone vile", ex art. 2923 comma 3 c.c., così da non essere opponibile alla procedura.

7.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il terreno ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in ZEA - ZONA EXTRAURBANE AGRICOLE (Art. 79 N.T.O.).

Per particolari vedi il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 22).



Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente al lotto in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie.

7.8 CONFORMITÀ CATASTALE

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

7.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

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

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

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

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

Considerata l'attuale situazione di mercato dei terreni della zona, valutato lo stato di conservazione, l'ambito urbanistico e paesaggistico, sentiti professionisti ed agenzie del settore operanti in zona, consultate, altresì le principali banche dati presenti sui più importanti portali immobiliari, lo scrivente ritiene che il valore unitario del lotto stimato sia pari a € 7,00 /m² di superficie catastale e, quindi complessivamente il valore di mercato sarà

Superficie catastale m² 3.980 x € 7,00 /m² = € 27.860,00

che si arrotondano a € 28.000,00



In virtù dell'andamento di mercato in zona per quanto riguarda i terreni, non si propone alcuna riduzione al valore precedentemente esposto.

8 RISERVE

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

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

%%%

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

Treviso, li 16 settembre 2022

lo stimatore
geom. Bruno Cisterna



ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità della proprietà – Lotti 1-2-3-4-5;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica – Lotto 1;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale – Lotto 1;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali – Lotto 1;
- ALLEGATO 5 Visure catastali Lotti 1-2-3-4;
- ALLEGATO 6 Piante stato di fatto – Lotto 1;
- ALLEGATO 7 Copia atto notaio Manzan rep. 3638 – Lotti 1-4;
- ALLEGATO 8 Copia atto notaio Manzan rep. 3642 – Lotti 1-2-3
- ALLEGATO 9 Elenco formalità pregiudizievoli - Esecutato 1;
- ALLEGATO 10 Relazione fotografica – Lotto 2;
- ALLEGATO 11 Estratto di mappa catastale – Lotto 2;
- ALLEGATO 12 Planimetrie catastali – Lotto 2
- ALLEGATO 13 Relazione fotografica – Lotto 3;
- ALLEGATO 14 Estratto di mappa catastale – Lotto 3;
- ALLEGATO 15 Relazione fotografica – Lotto 4;
- ALLEGATO 16 Estratto di mappa catastale – Lotto 4;
- ALLEGATO 17 Relazione fotografica – Lotto 5;
- ALLEGATO 18 Estratto di mappa catastale – Lotto 5;
- ALLEGATO 19 Visure catastali Lotto 5;
- ALLEGATO 20 Copia atto notaio Manzan rep. 1095 – Lotto 5;
- ALLEGATO 21 Elenco formalità pregiudizievoli - Esecutato 2;
- ALLEGATO 22 Certificato di destinazione urbanistica Lotti 1-2-3-4-5;
- ALLEGATO 23 Risultanze affitti Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO 24 Estratto Schedario Viticolo - AVEPA

