

# TRIBUNALE DI TREVISO



**OGGETTO:** ESECUZIONE IMMOBILIARE N. **R.G.E. 22/2021**

Promosso da:

**DOVALUE S.P.A. per BCC NPLS 2020 S.R.L.**

Contro:

**ESECUTATO**

## ***RELAZIONE DI STIMA***

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa VORTALI Francesca**

C.T.U.: **Ing. VENDRAMIN Massimo**

Udienza: **13/07/2022 ore 10:20**



## INDICE

|      |   |      |    |
|------|---|------|----|
| 1 )  | Incarico e quesito  | Pag. | 1  |
| 2 )  | Svolgimento delle operazioni peritali                             | Pag. | 1  |
| 3 )  | Premesse e formazione dei lotti                                   | Pag. | 4  |
|      | - Lotto A -   |      |    |
| 4 )  | Identificazione catastale del lotto A                             | Pag. | 5  |
| 5 )  | Titolo di provenienza ed attuale intestazione del lotto A         | Pag. | 6  |
| 6 )  | Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto A            | Pag. | 6  |
| 7 )  | Ubicazione e descrizione del lotto A                              | Pag. | 8  |
| 8 )  | Dati tecnici per la valutazione del lotto A                       | Pag. | 10 |
| 9 )  | Attestazione di prestazione energetica del lotto A                | Pag. | 11 |
| 10 ) | Libertà del lotto A   | Pag. | 11 |
| 11 ) | Accertamento della comoda divisibilità del lotto A                | Pag. | 11 |
| 12 ) | Accertamento della destinazione urbanistica del lotto A           | Pag. | 12 |
| 13 ) | Accertamento della conformità urbanistica e catastale del lotto A | Pag. | 19 |
| 14 ) | Metodo di stima del lotto A                                       | Pag. | 20 |
| 15 ) | Determinazione del valore del lotto A                             | Pag. | 21 |
|      | - Lotto B -   |      |    |
| 16 ) | Identificazione catastale del lotto B                             | Pag. | 23 |
| 17 ) | Titolo di provenienza ed attuale intestazione del lotto B         | Pag. | 24 |
| 18 ) | Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto B            | Pag. | 24 |
| 19 ) | Ubicazione e descrizione del lotto B                              | Pag. | 25 |
| 20 ) | Dati tecnici per la valutazione del lotto B                       | Pag. | 26 |
| 21 ) | Libertà del lotto B   | Pag. | 26 |
| 22 ) | Accertamento della comoda divisibilità del lotto B                | Pag. | 27 |
| 23 ) | Accertamento della destinazione urbanistica del lotto B           | Pag. | 27 |
| 24 ) | Accertamento della conformità urbanistica e catastale del lotto B | Pag. | 28 |
| 25 ) | Metodo di stima del lotto B                                       | Pag. | 29 |
| 26 ) | Determinazione del valore del lotto B                             | Pag. | 30 |
|      | - Lotto C -   |      |    |
| 27 ) | Identificazione catastale del lotto C                             | Pag. | 31 |
| 28 ) | Titolo di provenienza ed attuale intestazione del lotto C         | Pag. | 31 |
| 29 ) | Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto C            | Pag. | 32 |
| 30 ) | Ubicazione e descrizione del lotto C                              | Pag. | 33 |
| 31 ) | Dati tecnici per la valutazione del lotto C                       | Pag. | 34 |
| 32 ) | Libertà del lotto C   | Pag. | 34 |
| 33 ) | Accertamento della comoda divisibilità del lotto C                | Pag. | 35 |
| 34 ) | Accertamento della destinazione urbanistica del lotto C           | Pag. | 36 |
| 35 ) | Accertamento della conformità urbanistica e catastale del lotto C | Pag. | 37 |
| 36 ) | Metodo di stima del lotto C                                       | Pag. | 37 |
| 37 ) | Determinazione del valore del lotto C                             | Pag. | 38 |



38 ) Riepilogo del valore di vendita forzata degli immobili colpiti da pignoramento Pag. 39

Allegati Pag. 40



## 1) Incarico e quesito

Con ordinanza del 13/01/2022, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr.ssa VORTALI Francesca, nominava il sottoscritto Ing. VENDRAMIN Massimo, con studio a Treviso in Via Calmeggiore n. 5, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 18/01/2022, lo scrivente accettava l'incarico ed il Giudice, nel conferire l'incarico, chiedeva all'esperto di attenersi alle istruzioni impartite, per la redazione della perizia, di cui al foglio "*chiarimenti*" allegato al verbale di incarico.

## 2) Svolgimento delle Operazioni Peritali

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 07/02/2022 e 21/02/2022 è stata fatta richiesta tramite PEC ad AVEPA per verificare se l'Esecutato avesse realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con fondi pubblici;
- in data 07/02/2022 è stata fatta richiesta al Comune di Istrana di accesso atti con specifica richiesta di verificare se l'Esecutato avesse realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con fondi pubblici;
- In data 14/02/2022 il comune di Istrana ha messo a disposizione la documentazione richiesta;
- in data 21/02/2022 è stata eseguita la visura catastale sulle proprietà dell'Esecutato, con richiesta e copia degli estratti di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali, attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- in data 21/02/2022 è stata fatta richiesta tramite PEC alla C.C.I.A. di Treviso per



verificare se l'Esecutato avesse realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con fondi pubblici;

- in data 21/02/2022 è stata fatta richiesta tramite PEC a VENETO SVILUPPO per verificare se l'Esecutato avesse realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con fondi pubblici;
- in data 21/02/2022 è stata fatta richiesta tramite PEC all'Agenzia delle Entrate di Treviso per verificare se l'Esecutato avesse realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con fondi pubblici e se negli stessi immobili fosse presente un contratto d'affitto;
- Con protocollo n. 24477/2022 del 17/02/2022 AVEPA ha risposto alle richieste;
- In data 24/02/2022 la C.C.I.A. di Treviso ha risposto alle richieste;
- Con protocollo n. AGEDP-TV\_56945\_2022\_1502 l'Agenzia delle Entrate ha risposto alla richiesta;
- in data 19/04/2022 è stata fatta richiesta tramite il sito internet del Notaio Favalaro Antonio per avere copia dell'Atto Notarile Rep. 9769/4687 del 05/05/2006 trascritto in data 01/06/2006 ai N.N. 26832/15673;
- in data 20/04/2022 è stata fatta richiesta tramite PEC all'Archivio Notarile di Treviso per avere copia degli atti redatti da: Notaio Giopato Francesco Rep. 13588 del 21/05/1984 trascritto in data 19/06/1984 ai N.N. 14276/11826; Notaio Giopato Francesco Rep. 10905 del 21/04/1983 trascritto in data 18/05/1983 ai N.N. 10754/8913; Notaio Santomauro Pasquale Rep. 144808/23327 del 09/01/2012 trascritto in data 13/01/2012 ai N.N. 1485/1236;
- in data 20/04/2022 è stata fatta richiesta tramite PEC al Notaio Romano Salvatore per avere copia dell'atto Rep. 154720 del 21/10/1999 trascritto in data 25/10/1999 ai N.N. 37276/23970;
- Per quanto attiene all'ispezione dell'immobile pignorato, è da riferire che lo



scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità del Custode Giudiziale dell'immobile nominato dal Tribunale di Treviso.

- Con questa premessa, il giorno 07/03/22 alle ore 9:30 e successivamente il giorno 11/05/22 alle ore 8:15, lo scrivente si è recato presso la consistenza immobiliare formata da tre lotti, uno dei quali un fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ed altri due lotti individuati da terreni agricoli posti a breve distanza tra loro;
- Le operazioni di rilievo hanno quindi avuto inizio dapprima con l'ispezione relativa al fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole colpito da pignoramento alla presenza continuata del soggetto esecutato ed a seguire con l'ispezione presso i terreni agricoli rimanenti.
- Con il consenso dei presenti, lo scrivente ha potuto eseguire l'accesso agli immobili oggetto della procedura esecutiva, effettuando un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico degli stessi.
- Nel corso del sopralluogo veniva attentamente esaminato lo stato dei luoghi, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale; venivano inoltre ispezionati i fondi agricoli situati a breve distanza dal fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole colpito da pignoramento immobiliare, rilevandone, l'esposizione, la giacitura le coltivazioni in essere, gli accessi ed i collegamenti con la pubblica viabilità, gli impianti ivi insistenti e le servitù come apparenti.
- Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.
- Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice della presente relazione.
- Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato



peritale è stato anticipato alle parti, al Custode Giudiziale, all'Esecutato ed ai creditori intervenuti per la formulazione delle eventuali rispettive osservazioni.

- In data 20/04/22 il notaio Romano ha trasmesso copia dell'atto notarile;
- In data 29/04/22 il Notaio Favalaro ha trasmesso copia dell'atto notarile;
- In data 04/05/22 l'Archivio Notarile ha trasmesso copia degli atti notarili redatti dal Notaio Giopato;
- In data 04/05/22 l'Archivio Notarile ha trasmesso copia dell'atto notarile redatto dal Notaio Santomauro;
- in data 09/05/22 e 10/05/22 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso.
- In data 12/05/22 verifica dei valori medi dei terreni in vendita nelle immediate vicinanze e del VAM in riferimento alla zona di Istrana.
- In data 12/05/22 è stata eseguita una visura per immobile;
- In data 17/05/22 è stata eseguita un'ulteriore ispezione ipotecaria c/o l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Treviso – Catasto per verificare un mappale.

### **3) Premesse e formazione dei lotti**

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in un fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole e due fondi agricoli, situati a breve distanza tra di loro.

Tutta la consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare è posta a Nord del Comune di Istrana, nella frazione di Sala e vicino al confine con la frazione di Pezzan, in Provincia di Treviso.

La consistenza immobiliare pignorata si presenta con diversi gradi di autonomia funzionale ed è formata da diverse tipologie immobiliari (fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole e terreni agricoli).

Il fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole è raggiungibile da via Cal Dei Mori, laterale di Via Postioma, a Nord del Comune di Istrana attraverso



un'azienda agricola di terzi, un terreno agricolo è raggiungibile dalla vicina via Tiepolo, laterale di via Postioma, tramite una capezzagna, mentre l'altro terreno è ubicato tra le frazioni di Sala e Pezzan ed è raggiungibile attraverso una capezzagna interpodereale dalla S.P. 68 – Via Don Francesco Longato.

In considerazione della consistenza immobiliare, delle rispettive collocazioni, degli impianti tecnologici, del rispettivo utilizzo e grado di autonomia funzionale, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, che possa essere interessato all'acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita le unità immobiliari oggetto della presente relazione in tre distinti lotti e pertanto ritiene conveniente, per la procedura esecutiva, individuare i seguenti lotti:

- **Lotto “A”**: Unità immobiliare classificata in categoria D/10 - fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, mappale n. 492, foglio 3, Comune di Istrana ubicato in frazione di Sala - Via Cal dei Mori, 4.
- **Lotto “B”**: Terreno agricolo formato dal mappale 81, foglio 11 del Comune di Istrana ubicato in frazione di Sala raggiungibile da via Tiepolo.
- **Lotto “C”**: Terreno agricolo formato dal mappale 167, foglio 12 del Comune di Istrana ubicato tra le frazioni di Sala e Pezzan, raggiungibile dalla S.P. 68 - via Don Francesco Longato.

Di seguito, verranno prese in esame le consistenze immobiliari partitamente, secondo i singoli lotti appena sopra identificati.

#### - Lotto A -

#### **4) Identificazione catastale del lotto A**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A. Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali:

Catasto Fabbricati, Comune di Istrana (TV), Sezione B, Foglio 3, M.N. 492, Rendita € 470,00, Categoria D/10, indirizzo Via Cal dei Mori, piano T.

Particella corrispondente al Catasto Terreni in Comune di Istrana, Foglio 11, M.N. 492.



La particella 492 è la ex 298 al foglio 11.

La consistenza immobiliare, di cui al mappale n° 492, risulta racchiusa tra i seguenti confini: a nord-ovest e a nord-est con il mappale 443, a sud-est con il mappale 71 e a sud-ovest con il mappale 233.

Ditta catastale:

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 07/02/2022 è la seguente: Soggetto Esecutato in proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

#### **5) Titolo di provenienza ed attuale intestazione del Lotto A**

La consistenza immobiliare sopra identificata è pervenuta in capo al soggetto esecutato in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio A. Favalaro di Paese Rep. n. 13588 del 21/05/1984 trascritto a Istrana in data 19/06/1984 ai nn° 14276/11826 ed in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio F. Giopato di Treviso Rep. n. 9769/4687 del 05/05/2006 e trascritto in data 01/06/2006 ai nn° 26832/15673.

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, di cui al mappale n° 492, Sezione B, Foglio 3 del Comune di Istrana, esattamente identificate al precedente paragrafo 4 è il seguente:

Soggetto esecutato n° 1 in proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Dall'esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all'esame dei titoli.

#### **6) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto A**

Dall'esame della relazione notarile preliminare del 06/04/21 depositata in cancelleria prodotta dal creditore procedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 09/05/2022 e in data 10/05/2022, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

**Trascrizioni:**



- TRASCRIZIONE del 26/06/2014 - Registro Particolare 12313 Registro Generale 16761 Pubblico ufficiale GIOPATO GIOVANNA Repertorio 293/221 del 16/06/2014 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, di cui si riporta il testo riportato nell'ispezione ipotecaria del 09/05/22: L'esecutato, proprietario dell'immobile in atto descritto, sul quale intende mantenere i fabbricati a uso agricolo ivi insistenti, in conformità al progetto per richiesta di sanatoria, acquisito agli atti del Comune, prot. n. 8118/2012-9501-10218; Al fine di ottenere il permesso di costruire ai sensi dell'art. 45 comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004, dichiarò di vincolare la destinazione d'uso dei fabbricati agricoli in atto citati fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. L'impegno che precede venne assunto dalla parte sottoscritta per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.
- TRASCRIZIONE del 02/02/2021 - Registro Particolare 2155 Registro Generale 3252 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI TREVISO Repertorio 37/2021 del 05/01/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

#### **Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 03/09/2018 - Registro Particolare 5135 Registro Generale 30928 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 2325/11318 del 31/08/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- ISCRIZIONE del 10/09/2020 - Registro Particolare 4695 Registro Generale 28488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5376/2020 del 08/09/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

#### **Vincoli:**

Come riportato nella trascrizione del 26/06/2014 sul bene oggetto di pignoramento



c'è il seguente vincolo:

- L'esecutato, proprietario dell'immobile in atto descritto, sul quale intende mantenere i fabbricati a uso agricolo ivi insistenti, in conformità al progetto per richiesta di sanatoria, acquisito agli atti del Comune, prot. n. 8118/2012-9501-10218; Al fine di ottenere il permesso di costruire ai sensi dell'art. 45 comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004, dichiarò di vincolare la destinazione d'uso dei fabbricati agricoli in atto citati fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. L'impegno che precede venne assunto dalla parte sottoscritta per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

## **7) Ubicazione e descrizione del Lotto A**

Effettuati i necessari sopralluoghi ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente riferisce quanto segue.

### **Ubicazione:**

La consistenza immobiliare oggetto di stima è formata da un fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, all'interno di un'azienda agricola di terzi, posto sull'angolo a sud-ovest in un contesto a vocazione agricola.

L'area è raggiungibile da via Tiepolo, laterale sinistra della S.P. 102 – Via Postumia Romana Ovest in direzione Castelfranco Veneto a nord del Comune di Istrana nella frazione di Sala.

Imboccata via Tiepolo, dopo 300 ml sulla destra si imbecca via Cal dei Mori, quindi a 200 ml sulla sinistra, al civico 4, c'è l'ingresso di un'azienda agricola di terzi, attraversandola, da nord verso sud, si arriva al lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.





Il centro della frazione di Sala dista circa 900 ml in direzione Sud-Ovest ed il centro della sede municipale di Istrana dista circa 4,5 km in direzione Sud, mentre la città di Treviso si trova in direzione Sud-Est, a circa 15 km di distanza.

Si tratta di una zona pianeggiante priva di elementi morfologici di rilievo in ambito di un contesto rurale, con scarsa presenza di fabbricati in prevalenza costruiti su due livelli fuori terra e disposti in fregio alla viabilità principale nonché in vicinanza degli annessi agricoli funzionali alla coltivazione del fondo.

Nel comprensorio solamente nel centro della frazione di Sala sono presenti alcune attività commerciali e servizi di supporto alla residenza.

Il maggior centro di riferimento della zona è da individuare nella città di Istrana, ove è presente un'ampia gamma di servizi sia pubblici che privati.

### **Descrizione:**

L'immobile oggetto di pignoramento ha un'area di 944 mq, come risulta dall'atto di



compravendita, ed è posta all'interno dei confini di un'azienda agricola di terzi, a sud-ovest della stessa e diametralmente opposta all'ingresso principale.

All'interno dell'area pianeggiante è stato realizzato un tunnel curvo a struttura leggera con telone in Pvc verde posto direttamente sopra la terra battuta, di dimensioni di c.ca 21,00 ml per 8,25 ml per un'altezza al centro di c.ca 5,00 ml posizionato a breve distanza dal confine sud.

Questa struttura, facente parte integrante dell'attività agricola dell'Esecutato, è delimitata a sud-est da un muro in cemento armato alto c.ca 160 cm posto sul confine della proprietà parallelamente al lato lungo del tunnel a c.ca 6,50 ml di distanza, a sud-ovest da un muro in cemento armato di confine alto c.ca 160 cm da terra posto a circa 5,00 ml dal lato corto, mentre a nord-ovest, all'interno dello stesso mappale, è delimitato da un muro prefabbricato in c.a. alto c.ca 190 cm posto a distanza variabile da 50 cm a 145 cm c.ca che fa da sponda ad una vasca per il contenimento di insilato, i lati a nord-est e nord-ovest non presentano delimitazioni in quanto collegati direttamente all'azienda agricola di terzi. Nella stessa area, come detto, a nord-ovest del tunnel e parallelamente ad esso, è stata realizzato un deposito per insilato a livello campagna, realizzato con muri perimetrali in prefabbricato alti c.ca 190 cm e muro lungo il confine in c.a. alto circa 250 cm, con pavimentazione in c.a..

Non è presente una dotazione impiantistica.

Attorno al tunnel, all'interno dello stesso mappale, sono presenti varie piante ad alto fusto, quali:

- Celtis Australis del diametro di c.ca 6 cm;
- Acacia (n. 3 piante) con la più grande del diametro di c.ca 20 cm;
- Morus Alba del diametro di c.ca 40 cm;
- Noce del diametro di circa 50 cm;
- Sambuco del diametro di circa 6 cm.

## **8) Dati tecnici per la valutazione del lotto A**

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di



Istrana, confrontati con quanto riscontrato in occasione dei rilievi eseguiti durante i sopralluoghi del 07/03/22 e successivamente del 11/05/22, è emerso che l'unità sopra descritta, costituisce la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, di cui il lotto "A" offre le seguenti superfici nette calpestabili:

Superficie totale del lotto: 944 mq;

Superficie coperta da tunnel: 173,30 mq;

Superficie della vasca in c.a per il deposito di insilato: c.ca 281,60 mq interno muri, c.ca 347,20 mq esterno muri.

#### **9) Attestazione di prestazione energetica del lotto A**

Non necessita di redazione dell'attestato di prestazione energetica, perché esente.

#### **10) Libertà del lotto A**

Nel corso del sopralluogo del 07/03/22 e successivo 11/05/22, lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento risultata essere utilizzata dall'Esecutato, come confermato dallo stesso.

Ulteriori accertamenti, esperiti con visura effettuata in data 21/02/22 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso - Ufficio Territoriale di Treviso, hanno inoltre permesso di stabilire che sull'immobile oggetto della presente relazione non sussistono contratti di affitto.

Il lotto A risulta libero.

#### **11) Accertamento sulla comoda divisibilità del lotto A**

Esaminata la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un fondo classificato in categoria D/10 - fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole posto all'interno di un'azienda agricola a nord della frazione di Sala, in Comune di Istrana;
- che la consistenza immobiliare ha accesso promiscuo, infatti per poter accedere al lotto si deve passare attraverso un'azienda agricola di terzi;



- che il frazionamento del fondo sarebbe contrario alle ragioni di economia, poiché le dimensioni sono ridotte ed è difficile da raggiungere, se non creando delle servitù di passaggio, interne alla proprietà o esterne alla stessa attraverso le proprietà confinanti.

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

## 12) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto A



Dall'esame dello strumento urbanistico vigente presso il Comune di Istrana, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. "Agricola", all'interno del capo V – Zona Agricola disciplinata dall'art. 44 delle N.T.O..

### Generalità

Trovano applicazione le norme generali che seguono in coerenza con i contenuti e le finalità previsti dalle Norme di Attuazione del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile (L.R. n. 8/1991), approvato con D.C.R.V. n. 22/2000 e



modificato con D.C.R.V. n. 58/2007, e delle varianti di adeguamento del primo P.I. allo stesso Piano. In queste zone sono ammessi gli interventi edilizi in funzione della conduzione del fondo rustico, nonché il cambio delle destinazioni d'uso per:

1. abitazioni per gli addetti alla conduzione del fondo e per i propri familiari;
2. attrezzature, impianti e ricoveri per l'allevamento, di bestiame lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda;
3. strade, canali, opere di difesa idraulica, cabine elettriche, gas, acquedotti, nonché serre fisse e mobili ed impianti per acquacoltura.

Rimangono esclusi gli impianti agroindustriali nocivi di 1° e 2° classe di cui al Decreto Ministero Sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie) e s.m.i., le discariche, le attività di cava.

L'edificabilità della zona agricola è regolamentata dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

Negli ambiti:

- caratterizzati da elevato valore ambientale-naturalistico; - di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;

- caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;

sono consentiti:

1. gli interventi finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale e rurale (ex articoli 10 e 12 L.R. n.24/1985);
2. per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, gli interventi previsti dal presente P.I., come indicato al successivo articolo 49;
3. gli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli articoli 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Negli ambiti:

- di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;

- caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;

è, altresì, consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'articolo 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..



Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente P.I. ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentiti gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza, sia a strutture agricolo-produttive, di cui alla:

- D.G.R.V. n. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" – Approvazione): lettera d

– Edificabilità zone agricole; testo aggiornato con le successive modifiche avvenute rispettivamente con:

- D.G.R.V. n. 329/2010 – Allegato A;

- D.G.R.V. n. 856/2012 – Allegato A;

- D.G.R.V. n. 3650/2008 – Allegato B;

- D.G.R.V. n. 329/2010;

- D.G.R.V. n. 1223/2012;

- D.G.R.V. n. 2879/2013.

L'edificazione di nuovi edifici residenziali, ancorché ammessa, dovrà rispettare i seguenti indici:

H = 6,50 ml

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

Dc = 5,00 ml

Df = 10,00 ml o come previsto dall'art. 25.1

Si danno le seguenti prescrizioni circa le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici residenziali.

L'edificio avrà pianta di norma rettangolare, due piani fuori terra, tetto a due falde. In



queste zone è ammessa la costruzione di locali interrati con un limite massimo di 70 mq. oltre la superficie coperta. I nuovi edifici, gli ampliamenti e le ristrutturazioni realizzati a scopo abitativo possono non contemplare all'interno del fabbricato il garage, per ogni unità abitativa, purchè sia verificata la possibilità di ricavare gli spazi occorrenti al ricovero degli autoveicoli in locali idonei attigui. Sono ammessi soltanto i materiali di tipo tradizionale: coppi in laterizio, intonaci civili, serramenti in legno. Non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti in alluminio anodizzato, serrande avvolgibili in plastica, decorazioni cementizie, lignee e metalliche estranee alle tradizioni culturali locali. Analoghe prescrizioni valgono per le recinzioni, per le quali si applica il disposto dell'articolo 36 del R.E.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano, per quanto possibile, anche agli edifici non residenziali. Si richiamano infine le disposizioni degli articoli 70 e 71 del RE.

Per gli annessi rustici, ancorché ammessi, si applicano le norme che seguono. Si premettono le seguenti definizioni:

Dz: è la distanza dell'edificato dal confine di un'altra ZTO diversa dalle E; Da: è la distanza dell'edificato dalle abitazioni;

Da/c: è la distanza della concimaia dalle abitazioni;

C: superficie lorda di pavimento.

Annessi rustici non destinati a ricovero degli animali ed accumulo di defezioni:

C = come da normativa regionale vigente (art. 44 L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo relativi);

H = 6,50 ml.

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

Dc = 7,50 mt.

Dz = 10,00 ml.

#### Serre fisse

C = come da normativa regionale vigente (art. 44 L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo relativi – D.G.R.V. n. 172/2010);



H = 6,00 mt. di altezza media

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

Dc = 5,00 ml.

Dz = 5,00 ml.

Tutti gli interventi dovranno essere supportati da una relazione agronomica a firma di un tecnico abilitato in scienze agrarie o equiparate, che ne giustifichi la necessità aziendale. Gli interventi richiesti, ancorché ammissibili, privi della necessaria relazione agronomica saranno autorizzati fino ad un massimo di 1000 mq di superficie coperta dell'ambito agricolo.

#### Allevamenti

Vale quanto dettato dalla D.G.R.V. n. 856/2012 – di aggiornamento degli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178/2004 e D.G.R.V. n. 329/2010 – art. 50, comma 1, lett. d), punto 5) L.R. n. 11/2004 (Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto – Deliberazione/CR n. 2 del 31 gennaio 2012).

Non sono ammessi nuovi insediamenti ed ampliamenti suinicoli ed avicoli intensivi. La distanza dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile non dovrà essere inferiore a 500,00 ml.

Lungo i confini dell'area di pertinenza dovrà essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto, con interasse dei soggetti non superiori a 5,00 ml. La distanza della fila esterna dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a ml. 3,00.

#### Prescrizioni e vincoli

Si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.I. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 del D. Lgs. 152/2006; a questo proposito valgono le disposizioni: del Piano di Tutela delle



Acque, approvato con D.G.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai “Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152”.

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

- a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- b) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- c) l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
- d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti



intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;

e) una completa documentazione fotografica del sito.

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo; l'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del P.I., la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al P.I. medesimo. Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del P.A.T. siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

Sugli allevamenti zootecnici, sulle peschiere e sulle attività produttive in zona impropria localizzate all'interno del Parco del Sile sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 36 bis e 42 delle N.d.A. del Piano Ambientale e dalle schede di indirizzo e schede integrative di tipo "L" e "K".

#### Impianti per l'agricoltura

C = 50%

H = 4,50 ml

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

Dc = 20,00 ml (solo per gli edifici)

Dz = 100,00 ml

Da = 30,00 ml

Al fine di accorpate in unico manufatto gli annessi rustici esistenti legittimi, è ammesso,



senza cambio alcuno di destinazione d'uso e nel rispetto di tutte le altre disposizioni di cui alle presenti N.O., il trasferimento dei volumi relativi.

Per le Ds definite nel presente articolo, qualora esista contrasto con le indicazioni grafiche delle tavole del P.I., si applica la disciplina del successivo articolo 59.

Sono indicati in grafia di P.I. i beni culturali ed ambientali sottoposti a tutela (ex art. 10 della L.R. 24/1985 e s.m.i.). Si applicano per essi le disposizioni del precedente articolo 29.

Per le variazioni di destinazione d'uso si applica il dispositivo di cui al successivo articolo 50.

### **13) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto A**

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è in fase di sanatoria, presentata in data 31/08/12 attualmente sospesa, con parere favorevole prescrittivo, nel quale si chiedono integrazioni.

In sanatoria è presente il tunnel ricadente nell'attuale mappale 492, l'immobile era stato presentato come annesso rustico.

Durante l'iter è arrivato il parere favorevole dell'U.L.S.S., condizionato, in data 17/01/13 e l'attestazione AVEPA di approvazione del piano aziendale con Prot. n. 94407 del 2012. Nelle more del rilascio del titolo edilizio, la Regione Veneto ha normato attraverso la L.R. 11/2004 Art. 44 comma 6 bis, che le strutture a tunnel rientrano in Edilizia Libera, pertanto senza prescrizioni e senza presentazione di nuove pratiche edilizie.

Attualmente c'è la doppia conformità, urbanistica e catastale, ma non è stato rilasciato il titolo in quanto la pratica è carente di altra documentazione inerente l'intero complesso aziendale.

Se il bene immobile pignorato dovesse essere acquistato da qualcun' altro, ci sarebbe la doppia conformità, quindi il Comune rilascerebbe al nuovo acquirente la sanatoria volturata.

Il costo per la pratica edilizia è di 600,00 € comprensiva di spese tecniche e marche da bollo, nonché dei diritti di segreteria.



*N.B. in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle indicazioni esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, d'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scritti e grafici di dettaglio.*

*Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene agli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

#### **14) Metodo di stima del lotto A**

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emersa questa situazione:

- L'Agenzia Case e non Solo vende un appezzamento di terreno agricolo a Istrana a circa 3,8 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 11.781,00 mq a 65.000,00 €, quindi la richiesta è di 5,52 €/mq;



- L'Agenzia Case e non solo vende un appezzamento di terreno agricolo a Istrana a circa 3,8 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 19.000,00 mq a 200.000,00 €, quindi la richiesta è di 10,52 €/mq;
- L'Agenzia Visentin vende un appezzamento di terreno agricolo a Ospedaletto d'Istrana a circa 8 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 25.000,00 mq a 175.000,00 €, quindi la richiesta è di 7,00 €/mq;
- L'Agenzia World Immobiliare vende un terreno agricolo a Istrana, di 37.700,00 mq a 260.000,00 €, quindi la richiesta è di 6,90 €/mq;
- L'Agenzia Gergo Immobiliare vende un terreno agricolo a Ospedaletto d'Istrana, a circa 8 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 15.000,00 mq a 75.000,00 €, quindi la richiesta è di 5,00 €/mq.

Infine è da segnalare che la banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al Valore Agricolo Medio (V.A.M.) della Provincia di Treviso del 2019 (il più recente) indica, per terreni a seminativo un valore di 80.000,00 €/HA, quindi 8,00 €/mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che non ci sono immobili in vendita con classamento D10, ma terreni agricoli in zone limitrofe che esprimono un valore di richiesta medio di 7,14 €/mq circa.

Nel nostro caso bisogna considerare, anche l'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere considerato un abbattimento del consueto margine di trattativa quantificabile nel 10% del valore medio rilevato e viene quindi assunto il valore unitario arrotondato di € 6,50 al metro quadrato per il terreno.

Inoltre, nel caso in questione, si devono considerare anche le seguenti caratteristiche:

- il terreno ha la particolarità del classamento catastale D10;
- il valore delle opere realizzate e la loro vetustà, che sicuramente aumentano il valore dell'immobile oggetto di pignoramento;
- la mancanza di impianti;



- la costituzione del vincolo di destinazione di fronte al Notaio;
- la mancanza di un accesso diretto al fondo, ma attraverso la proprietà altrui;
- la presenza di piante all'interno del lotto.

Inoltre va considerato anche l'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore della produzione agricola.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere considerato un valore di 6,50 €/mq per le opere realizzate.

Il valore complessivo dell'immobile è quindi dato dal valore del fondo più il valore delle opere a metro quadro:

Valore fondo: 6,50 €/mq;

Valore opere: 6,50 €/mq;

Valore complessivo: 13,00 €/mq.

### **15) Determinazione del valore del lotto A**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una unità immobiliare classificata in categoria D/10 - fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole sita nella frazione di Sala d'Istrana;
- l'area, il tunnel ed il deposito per insilato si presentano in buone condizioni manutentive, pur non avendo alcun impianto tecnologico;
- lo scrivente ha accertato la presenza di alcune difformità sul piano urbanistico dell'unità immobiliare;
- il lotto non è raggiungibile direttamente dalla strada se non passando attraverso un'azienda agricola di terzi;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:



Unità immobiliare classificata in categoria D/10 - fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole:

$944 \text{ mq} \times 13,00 \text{ €/mq} = 12.272,00 \text{ €}$ .

Dal valore sopra esposto è necessario sottrarre la somma necessaria per la regolarizzazione delle difformità evidenziate, somma che, comprensiva di accessori fiscali e spese tecniche si ritiene congrua nell'importo di 600,00 €.

Sommano:  $12.272,00 \text{ €} - 600,00 \text{ €} = 11.672,00 \text{ €}$

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di:

$11,672,00 \text{ €} \times 25\% = 2.918,00 \text{ €}$

Quindi si ottiene il valore per la vendita forzata:

$11,672,00 \text{ €} - 2.918,00 \text{ €} = 8.754,00 \text{ €}$

somma che si arrotonda ad **€ 8.700,00** diconsi **Euro ottomilasettecento/00**.

## **- Lotto B -**

### **16) Identificazione catastale del lotto B**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A. Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali:

Catasto Terreni, Comune di Istrana (TV), Foglio 11, Mappale 81, Ha 0.37.67, R.D. 34,47 € , R.A. 21,19 € - Particella divisa in due porzioni: HA 0.35.00 a seminativo, HA 0.02.67



a seminativo arborato.

Il fondo, di cui al mappale sopra indicato, risulta racchiuso tra i seguenti confini a partire da Nord in senso orario: Mappale n° 75; mappale n° 211; mappale n° 214, mappale n° 213, mappale n° 215, mappale n° 84, mappale n° 82, mappale n° 80.

Ditta catastale:

La ditta catastale rilevabile dalle visure effettuate in data 12/05/2022 è la seguente:

Mappale n° 81: Soggetto Esecutato - in proprietà per la quota di 1/1.

### **17) Titolo di provenienza ed attuale intestazione del lotto B**

La consistenza immobiliare del lotto “B” sopra identificata, è pervenuta in capo al soggetto Esecutato in forza di atto di compravendita fronte al Notaio Salvatore Romano di Treviso Rep. N° 154720 del 21/10/1999 e trascritto in data 25/10/1999 ai nn° 37276/23970.

Per quanto sopra esposto, l’attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, di cui al mappale n° 81 in Foglio 11 del Comune di Istrana, esattamente identificate al precedente paragrafo 16 è il seguente:

Soggetto Esecutato n° 1 - in proprietà per la quota di 1/1.

Dall’esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all’esame dei titoli.

### **18) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto B**

Dall’esame della relazione notarile preliminare depositata in cancelleria prodotta dal creditore procedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 09/05/22 ed aggiornante in data 10/05/22, presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati al lotto “B”:

#### **Trascrizioni:**

1. TRASCRIZIONE del 25/10/1999 - Registro Particolare 23970 Registro Generale



37276 Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 154720 del 21/10/1999  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. TRASCRIZIONE del 02/02/2021 - Registro Particolare 2155 Registro Generale 3252  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI TREVISO Repertorio 37/2021 del  
05/01/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI.

**Iscrizioni a carico:**

1. ISCRIZIONE del 21/12/2012 - Registro Particolare 5588 Registro Generale 38722  
Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 81930/47285 del 11/12/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO.

2. ISCRIZIONE del 10/09/2020 - Registro Particolare 4695 Registro Generale 28488  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5376/2020 del 08/09/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**Vincoli accessori:**

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie esperite non sono emersi vincoli e/o limitazione.

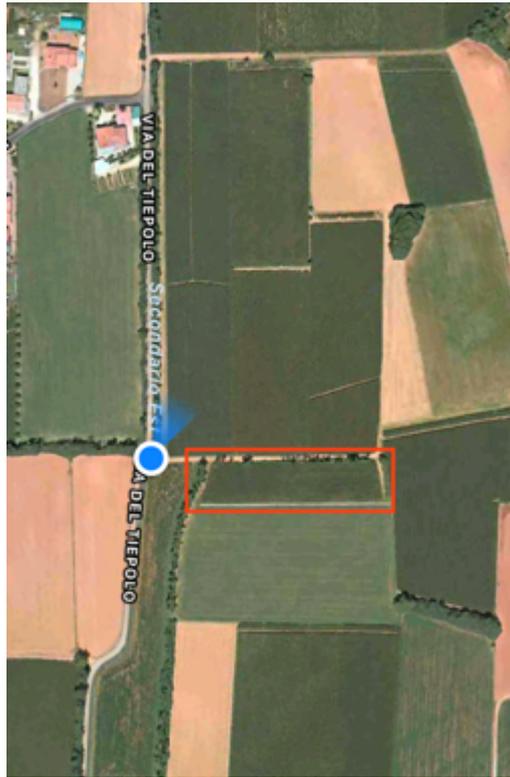
**19) Ubicazione e descrizione del lotto B**

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

**Ubicazione del lotto:**

La consistenza immobiliare oggetto di stima è costituita da un fondo agricolo di forma regolare ed insistente nell'ambito di una zona a Nord del centro di Istrana nella frazione di Sala, in Comune di Istrana (TV), in un contesto a vocazione agricola, dove prevale la coltivazione di seminativi.





Il fondo è accessibile per mezzo della viabilità comunale, attraverso via Del Tiepolo lungo la quale, arrivando dalla Statale Postumia si trova un piccolo ponticello sulla sinistra, e da qui proseguendo in direzione est lungo una capezzagna interpoderaie si raggiunge il fondo colpito da pignoramento immobiliare.

Il centro della frazione di Sala dista circa 500 ml in direzione sud-ovest ed il centro della sede municipale di Istrana dista circa 3,50 km in direzione sud, mentre la città di Treviso si trova in direzione sud-est, a circa 15 km di distanza.

Si tratta di una zona pianeggiante priva di elementi morfologici di rilievo in ambito di un contesto rurale, con scarsa presenza di fabbricati in prevalenza costruiti su due livelli fuori terra e disposti in fregio alla viabilità principale nonché in vicinanza degli annessi agricoli funzionali alla coltivazione del fondo.

Nel comprensorio solamente nel centro della frazione di Sala sono presenti alcune attività commerciali e servizi di supporto alla residenza.

Il maggior centro di riferimento della zona è da individuare nella città di Istrana, ove è presente un'ampia gamma di servizi sia pubblici che privati.



### **Descrizione generale del lotto:**

Come già riferito, la consistenza immobiliare del lotto “B” oggetto di pignoramento costituisce un’unica entità, dotata di autonomia funzionale, poiché fornita di un proprio accesso dalla viabilità pubblica come sopra descritto.

Il fondo si estende su di una pianta pressoché rettangolare.

Il terreno ha una giacitura pianeggiante e gode di una facilità di accesso per le lavorazioni agricole.

Al momento del sopralluogo, il mappale 81 era coltivato a frumento.

L’area presenta sul confine nord ed a ovest delle piante a cespuglio che dividono la proprietà dal confinante, mentre lungo i confini est e sud è presente la canaletta consortile.

### **20) Dati tecnici per la valutazione del lotto B**

Dall’esame delle visure catastali emerge che il terreno oggetto di valutazione, di cui il lotto “B” offre le seguenti superfici catastali: Ha 0.37.67 - Particella divisa in due porzioni: HA 0.35.00 a seminativo, HA 0.02.67 a seminativo arborato.

La superficie commerciale è di mq 3.767,00.

### **21) Libertà del lotto B**

Nel corso del sopralluogo del 07/03/22 e successivamente del 11/05/22 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è risultata essere coltivata dallo stesso proprietario, come confermato dall’esecutato presente in entrambe i sopralluoghi.

Ulteriori accertamenti, esperiti con visura effettuata in data 21/02/2022 presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate di Treviso - Ufficio Territoriale di Treviso, hanno inoltre permesso di stabilire che sull’immobile oggetto della presente relazione non gravano contratti di affitto.

### **22) Accertamento della comoda divisibilità del lotto B**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un fondo rustico pianeggiante in ambito di una zona agricola situata nella frazione di Sala, in



Comune di Istrana;

- che la consistenza immobiliare gode di facilità di accesso con mezzi agricoli per le lavorazioni periodiche del fondo;
- che è presente una canaletta consortile lungo due lati della proprietà;
- che il frazionamento del fondo sarebbe contrario alle ragioni di economia, poiché rappresenta una minima estensione coltivabile con profitto tale da giustificare le moderne tecniche di coltivazione meccanizzata;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

### **23) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto B**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente presso il Comune di Istrana, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. "Agricola", all'interno del capo V – Zona Agricola disciplinata dall'art. 44 delle N.T.O..



### **24) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto B**

Sul fondo visionato non è risultato essere presente alcun edificio o manufatto di rilievo ai



fini urbanistici.

## **25) Metodo di stima del lotto B**

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili similari, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che:

- L'Agenzia Case e non Solo vende un appezzamento di terreno agricolo a Istrana a circa 3,8 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 11.781,00 mq a 65.000,00 €, quindi la richiesta è di 5,52 €/mq;
- L'Agenzia Case e non Solo vende un appezzamento di terreno agricolo a Istrana a circa 3,8 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 19.000,00 mq a 200.000,00 €, quindi la richiesta è di 10,52 €/mq;
- L'Agenzia Visentin vende un appezzamento di terreno agricolo a Ospedaletto d'Istrana a circa 8 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 25.000,00 mq a 175.000,00 €, quindi la richiesta è di 7,00 €/mq;
- L'Agenzia World Immobiliare vende un terreno agricolo a Istrana, di 37.700,00 mq a 260.000,00 €, quindi la richiesta è di 6,90 €/mq;
- L'Agenzia Gergo Immobiliare vende un terreno agricolo a Ospedaletto d'Istrana, a circa 8 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 15.000,00 mq a 75.000,00 €, quindi la richiesta è di 5,00 €/mq.

Infine è da segnalare che la banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al Valore Agricolo Medio (V.A.M.) della Provincia di Treviso del 2019 (il più recente) indica, per terreni a seminativo un valore di 85.000,00 €/HA, quindi 8,50 €/mq, mentre per terreni a



seminativo arborato un valore di 80.000,00 €/HA, quindi 8,00 €/mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che terreni agricoli esprimono un valore di richiesta medio di €. 7,14/mq circa.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere considerato un abbattimento del consueto margine di trattativa quantificabile nel 10% del valore medio rilevato e viene quindi assunto il valore unitario arrotondato di € 6,50 al metro quadrato.

## **26) Determinazione del valore del lotto B**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

trattasi di un fondo agricolo insistente nella frazione di Sala in Comune di Istrana a vocazione agricola;

- il fondo è coltivato attualmente a frumento, ha forma regolare, è facilmente raggiungibile con mezzi agricoli dalla strada ed è presente una canaletta consortile su due lati;
- l'appezzamento di terreno è condotto dall'Esecutato;
- che non sono stati rinvenuti contratti d'affitto;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

Fondo agricolo coltivato a seminativo di cui al mappale n. 81:

mq 3.767,00 x € 6,50 = 24.485,50 €

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;



- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di:

$$24.485,50 \text{ €} \times 15\% = 2.448,55 \text{ €}$$

Quindi il valore per la vendita forzata è:

$$24.485,50 \text{ €} - 2.448,55 \text{ €} = 22.036,95 \text{ €}$$

somma che si arrotonda ad **€ 22.000,00**, diconsi **Euro ventiduemila/00**.

### - Lotto C -

#### **27) Identificazione catastale del lotto C**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A. Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali:

Catasto Terreni, Comune di Istrana (TV), Foglio 12, Mappale 167, Ha 0.50.56, R.D. 47,00 €, R.A. 28,72 €, Seminativo Arborato di Classe 2.

Il fondo, di cui i mappali sopra indicati, risulta racchiuso tra i seguenti confini a partire da Nord in senso orario: Mappale n° 801; mappale n° 166; mappale n° 215, mappale n° 171, mappale n° 168, mappale n° 165.

Ditta catastale:

La ditta catastale rilevabile dalle visure effettuate in data 12/05/2022 è la seguente:

Soggetto Esecutato - in proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **28) Titolo di provenienza ed attuale intestazione del lotto C**

La consistenza immobiliare del lotto "C" sopra identificata, è pervenuta in capo al soggetto Esecutato in forza di atto di compravendita fronte al Notaio Pasquale Santomauro di Villorba Rep. N° 144808/23327 del 09/01/2012 e trascritto in data 13/01/2012 ai nn° 1485/1236.



Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, di cui al mappale n° 167 in Foglio 12 del Comune di Istrana, esattamente identificate al precedente paragrafo 27 è il seguente:

Soggetto esecutato n° 1 - in proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Dall'esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all'esame dei titoli.

## **29) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto C**

Dall'esame della relazione notarile preliminare del 06/04/2021 depositata in cancelleria prodotta dal creditore procedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 09/05/22 ed aggiornante in data 10/05/22, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati al lotto "C":

### **Le trascrizioni del lotto C:**

- All'Esecutato in regime di separazione dei beni è pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 09/01/2012 fronte al Notaio Pasquale Santomauro di Villorba Rep. N° 144808/23327 e trascritto il 13/01/2012 ai nn° 1485/1236 da potere di F. G. nato a Istrana il – C.F. --.
- Trascrizione n. 3252/2155 del 02/02/2021 pignoramento notificato dagli ufficiali giudiziari di Treviso in data 05/01/2021 Rep. n. 37/2021, a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA con sede a Treviso C.F. 00176640266 contro l'Esecutato sopra la particella 167 ed altre.

### **Le iscrizioni del lotto C**

- Iscrizione n. 38722/5588 del 21/12/2012 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 11/12/2012 notaio Francesco Giopato di Treviso Rep. n. 81930/47285 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Treviso Credito Cooperativo – Società cooperativa con sede a Istrana C.F. 00176540268 –



domicilio ipotecario eletto presso la propria sede - quale creditore ipotecario contro l'Esecutato quale terzo datore di ipoteca, capitale € 500.000,00 ipoteca € 750.000,00 durata 20 anni.

- Iscrizione n. 28488/4695 del 10/19/2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 08/09/2020 Rep. 5376/2020 a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia SCPA con sede a Treviso C.F. 00176640266 – domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Solinas – Treviso via Manzoni 15 – contro l'Esecutato sopra la particella 167 ed altre. Capitale € 56.601,47 ipoteca € 75.000,00.

### **I vincoli accessori:**

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie esperite non sono emersi vincoli e/o limitazione.

### **30) Ubicazione e descrizione del lotto C**

Effettuati i necessari sopralluoghi ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

#### **Ubicazione del lotto:**

La consistenza immobiliare oggetto di stima è costituita da un fondo agricolo di forma regolare ed insistente nell'ambito di una zona a confine tra le frazioni di Sala e Pezzan d'Istrana a Nord del centro di Istrana, in Comune di Istrana (TV), in un contesto a vocazione agricola, dove prevale la coltivazione di seminativi.

Il fondo è accessibile per mezzo della viabilità provinciale, S.P. 68 – Via Don Longato, congiungente il centro di Istrana con la S.S. Postumia. Arrivando dalla Statale, passato il centro di Sala sulla destra lungo la strada sono presenti alcuni capannoni industriali, mentre sulla sinistra in mezzo ad un piccolo borgo di case poste lungo la strada c'è una capezzagna interpodereale che permette di raggiungere il fondo colpito da pignoramento immobiliare.





Il centro della frazione di Sala dista circa 500 ml in direzione nord ed il centro della sede municipale di Istrana dista circa 2,50 km in direzione sud, mentre la città di Treviso si trova in direzione sud-est, a circa 18 km di distanza.

Si tratta di una zona pianeggiante priva di elementi morfologici di rilievo in ambito di un contesto rurale, con scarsa presenza di fabbricati in prevalenza costruiti su due livelli fuori terra e disposti in fregio alla viabilità principale.

Nel comprensorio solamente nel centro della frazione di Sala sono presenti alcune attività commerciali e servizi di supporto alla residenza.

Il maggior centro di riferimento della zona è da individuare nella città di Istrana, ove è presente un'ampia gamma di servizi sia pubblici che privati.



### **Descrizione generale del lotto:**

Come già riferito, la consistenza immobiliare del lotto “C” oggetto di pignoramento costituisce un’unica entità, dotata di autonomia funzionale, poiché fornita di un proprio accesso dalla viabilità pubblica come sopra descritto.

Il fondo si estende su di una pianta pressoché rettangolare.

Il terreno ha una giacitura pianeggiante e gode di una facilità di accesso per le lavorazioni agricole.

Al momento del sopralluogo, il mappale 167 era coltivato a frumento.

L’area presenta sul confine nord ed est una canaletta consortile, mentre a sud ed a ovest delle piante a cespuglio che dividono la proprietà dal confinante.

### **31) Dati tecnici per la valutazione del lotto C**

Dall’esame delle visure catastali emerge che il terreno oggetto di valutazione, di cui il lotto “C” offre le seguenti superfici catastali: Ha 0.50.56 a seminativo arborato di classe 2. La superficie commerciale è di mq 5.056,00.

### **32) Libertà del lotto C**

Nel corso del sopralluogo del 07/03/22 e successivamente del 11/05/22 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è risultata essere coltivata dall’esecutato, come confermato dallo stesso presente in entrambe i sopralluoghi.

Ulteriori accertamenti, esperiti con visura effettuata in data 21/02/22 presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate di Treviso - Ufficio Territoriale di Treviso, hanno inoltre permesso di stabilire che sull’immobile oggetto della presente relazione non gravano contratti di affitto.

### **33) Accertamento della comoda divisibilità del lotto C**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un fondo rustico pianeggiante in ambito di una zona agricola situata tra le frazioni di Sala e Pezzan,



in Comune di Istrana;

- che la consistenza immobiliare gode di facilità di accesso con mezzi agricoli per le lavorazioni periodiche del fondo;
- che il frazionamento del fondo sarebbe contrario alle ragioni di economia, poiché rappresenta una minima estensione coltivabile con profitto tale da giustificare le moderne tecniche di coltivazione meccanizzata;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

### 34) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto C

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente presso il Comune di Istrana, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. "Agricola", all'interno del capo V – Zona Agricola disciplinata dall'art. 44 delle N.T.O..



### **35) Accertamento della conformità urbanistica e catastale del lotto C**

Sul fondo visionato non è risultato essere presente alcun edificio o manufatto di rilievo ai fini urbanistici.

### **36) Metodo di stima del lotto C**

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che:

- L'Agenzia Case e non Solo vende un appezzamento di terreno agricolo a Istrana a circa 2,0 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 11.781,00 mq a 65.000,00 €, quindi la richiesta è di 5,52 €/mq;
- L'Agenzia Case e non Solo vende un appezzamento di terreno agricolo a Istrana a circa 2,0 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 19.000,00 mq a 200.000,00 €, quindi la richiesta è di 10,52 €/mq;
- L'Agenzia Visentin vende un appezzamento di terreno agricolo a Ospedaletto d'Istrana a circa 6,5 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 25.000,00 mq a 175.000,00 €, quindi la richiesta è di 7,00 €/mq;
- L'Agenzia World Immobiliare vende un terreno agricolo a Istrana, di 37.700,00 mq a 260.000,00 €, quindi la richiesta è di 6,90 €/mq;
- L'Agenzia Gergo Immobiliare vende un terreno agricolo a Ospedaletto d'Istrana, a circa 6,5 km dall'immobile oggetto di pignoramento, di 15.000,00 mq a 75.000,00 €, quindi la richiesta è di 5,00 €/mq.

Infine è da segnalare che la banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente al Valore Agricolo Medio (V.A.M.) della Provincia di Treviso del 2019 (il più recente) indica, per



terreni a seminativo arborato un valore di 80.000,00 €/HA, quindi 8,00 €/mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che terreni agricoli esprimono un valore di richiesta medio di €. 7,14/mq circa.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere considerato un abbattimento del consueto margine di trattativa quantificabile nel 10% del valore medio rilevato e viene quindi assunto il valore unitario arrotondato di € 6,50 al metro quadrato.

### **37) Determinazione del valore del lotto C**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

trattasi di un fondo agricolo insistente tra le frazioni di Sala e di Pezzan in Comune di Istrana a vocazione agricola;

- il fondo è coltivato attualmente a frumento, ha forma pressochè regolare, è servito da canaletta consortile ed è facilmente raggiungibile dalla strada;
- l'appezzamento di terreno è condotto dall'esecutato;
- non sono stati rinvenuti contratti d'affitto;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

Fondo agricolo coltivato a seminativo di cui al mappale n. 167:

$$5.056,00 \text{ mq} \times 6,50 \text{ €/mq} = 32.864,00 \text{ €}$$

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non



avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena determinato la somma di:

$$32.864,00 \text{ €} \times 15\% = 4.929,60 \text{ €}$$

Quindi il valore per la vendita forzata è:

$$32.864,00 \text{ €} - 4.929,60 \text{ €} = 27.934,40 \text{ €}$$

somma che si arrotonda ad **€ 27.900,00**, diconsi **Euro ventisettemilanovecento/00**.

### **38) Riepilogo del valore per la vendita forzata degli immobili colpiti da pignoramento**

Sulla scorta di quanto accertato e descritto ai paragrafi precedenti si riassume come segue:

- Lotto A – Mappale 492, foglio 3, Comune di Istrana, per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni in capo al Soggetto Esecutato, valore di vendita forzata: **€ 8.700,00**;
- Lotto B – Mappale 81, foglio 11, Comune di Istrana per la quota di 1/1 della proprietà in capo al Soggetto Esecutato, valore di vendita forzata: **€ 22.000,00**;
- Lotto C – Mappale 167, foglio 12, Comune di Istrana per la quota di 1/1 della proprietà in capo al Soggetto Esecutato, valore di vendita forzata: **€ 27.900,00**;

Sommano:  $8.700,00 \text{ €} + 22.000,00 \text{ €} + 27.900,00 \text{ €} = \mathbf{58.600,00 \text{ €}}$

Ritenendo di aver espletato l'incarico nella massima trasparenza e professionalità, si trasmette la presente perizia alle parti in data 06/06/2022 e si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Treviso, li 06/06/2022

In fede

Il C.T.U. Ing. Massimo Vendramin



## **Allegati:**

1. Visure al Catasto Terreni e Fabbricati;
2. Estratto di mappa al Catasto Terreni e Fabbricati;
3. Ispezioni ipotecarie;
4. Copia atti notarili;
5. Certificato di residenza;
6. Chiarimenti di Agenzia delle Entrate in merito a contratti d'affitto;
7. Chiarimenti di AVEPA;
8. Chiarimenti di C.C.I.A. di Treviso;
9. Documentazione fotografica;
10. Rilievi;
11. Istanza di vendita;
12. Lista degli Esecutati.

