

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 368/2019

Promossa da
FLORIAN MAURIZIO

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott.ssa Paola Torresan
Perito stimatore: ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI



Indice

1. Premessa	3
2. I beni	3
3. Identificazione catastale	7
4. Confini e servitù	8
5. Proprietà e provenienza	10
6. Formalità pregiudizievoli	10
7. Disponibilità	11
8. Regolarità edilizia	11
9. Calcolo superfici	12
10. Stima	12
11. Indicazioni finali	14
12. Elenco allegati	15



1. Premessa

Con provvedimento del 13.08.2020 il Giudice dell'Esecuzione dott. Marco Saran del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da Florian Maurizio contro l'Esecutato (Allegato 01 – Identificazione parti).

In data 28.08.2020 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c.

Il creditore pignorante ha depositato il certificato ipotecario ventennale a carico di dell'Esecutato e suoi danti causa nel ventennio, lo storico catastale e l'estratto di mappa.

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, l'Agenzia veneta per i pagamenti Avepa di Belluno e Treviso, gli Uffici Tecnici del Comune di Paese, ed ha proceduto con il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato.

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

2. I beni

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da terreni agricoli siti tutti nel Comune di Paese (TV) nella frazione di Padernello. Si tratta di cinque mappali confinanti a giacitura piana (Allegato 02 - Localizzazione dei beni, Allegato 03 – Documentazione fotografica). Il sito si sviluppa su un'area morfologicamente pianeggiante.

L'accesso avviene transitando per via Tommaseo da cui si diparte la Strada vicinale Matta (strada bianca) e poi transitando per fondi di terzi sui quali è stata costituita servitù di passaggio nel prosieguo dettagliatamente descritta.

In data 28.04.2021, presenti oltre alla sottoscritta, il Custode nominato e l'Esecutato, è stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza.

Non sono presenti cancelli o recinzioni a protezione delle aree; lungo un tratto del lato nord è presente una canaletta irrigua consortile, per la rimanente parte e per un tratto



del lato ovest c'è il Canale della Vittoria. A limite dell'estensione di alcuni mappali sono presenti paletti in calcestruzzo infissi direttamente a terra; non è noto se siano collocati esattamente in corrispondenza del confine di proprietà.

I beni pignorati costituiscono un unico lotto di forma approssimativamente rettangolare, hanno orientamento principale nord-sud e sono tutti finitimi, come si evince anche dalla documentazione catastale (Allegato 04 – Documentazione catastale). Gli stessi sono collocati nella parte nord-ovest del territorio comunale rispetto alla sede Municipale da cui distano all'incirca 6 chilometri e sono prossimi al confine con il territorio del Comune di Istrana. Il lotto, dista, in linea d'aria, circa un chilometro dall'aeroporto militare di Istrana.

Si evidenzia che pur essendo il lotto pressoché individuabile, non sono comunque nettamente identificabili i confini esatti dei terreni (non è nota la posizione della canaletta irrigua, del Canale della Vittoria e dei paletti in calcestruzzo rispetto al confine di proprietà). Per la corretta individuazione è necessario procedere infatti con un rilievo topografico.

Si tratta di terreni di medio impasto la cui irrigazione avviene attualmente per scorrimento delle acque del canale della Vittoria. Al momento del sopralluogo nei terreni è stata riscontrata la presenza di alcuni filari di vite e di erba medica. Una parte è risultata incolta, tuttavia l'Esecutato ha riferito come prossima l'aratura dei terreni per la semina presumibilmente di soia.

A partire dal mese di Ottobre 2020, nella parte nord-ovest del lotto è stato posizionato da parte del Consorzio di Bonifica Piave, un tratto di condotta adduttrice interrata per la realizzazione di un impianto pluvirriguo attualmente in fase di esecuzione. Quanto sopra nell'ambito del progetto di *"Adeguamento delle reti di distribuzione dei sistemi irrigui esistenti per la riduzione del prelievo dal fiume Piave"* di cui al *"Progetto REG. (UE) 1305/2013 – Programma nazionale di sviluppo rurale 2014-2020. Misura 4. Operazione 4.3.1 – Investimenti in infrastrutture irrigue – Attività di adeguamento delle reti di distribuzione dei sistemi irrigui esistenti per la riduzione del prelievo dal fiume Piave"* (Allegato 05 – Consorzio di Bonifica Piave). Da informazioni fornite dall'Esecutato, al termine dei lavori, vi sarà la possibilità di usufruire dell'irrigazione a getto delle aree mediante collegamento alla nuova condotta.

È stata rilevata, in prossimità della via d'accesso ai terreni pignorati, la presenza di macchinari agricoli alcuni dei quali parzialmente protetti da strutture provvisorie realizzate con tubi in metallo in parte coperti con lamiera metallica grecata.



I beni sono pignorati secondo quote di piena proprietà e di nuda proprietà di seguito dettagliatamente descritte.

L'ubicazione, la conformazione, la disposizione delle unità immobiliari, la loro consistenza, la destinazione d'uso e la situazione relativa alla titolarità dei beni, sono tali da rendere individuabile un unico lotto.

Quanto sopra al fine di trarre le condizioni di maggior commerciabilità possibile dei beni pignorati. In ogni caso la definizione di singolo lotto per il bene pignorato è subordinata alla valutazione dell'Illustrissimo Signor Giudice.

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Paese è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 03.09.2007 ed approvato in conferenza dei servizi in data 22.01.2009 e ratificato con D.G.R. n. 288 del 10.02.2009 e pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 03.03.2009;

- variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio riadottata con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 09.04.2019;

- 2° Piano degli interventi, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 08.10.2015, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 23.12.2015. Il Comune di Paese si è dotato di adeguamento del PAT alla Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 09.04.2019;

- 2° Piano degli interventi, recepimento parere autentico e approvazione rettifiche cartografiche di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2016. Il Comune di Paese si è dotato di varianti al 2° Piano degli interventi, l'ultima delle quali, variante n. 9, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 09/04/2019.

L'intero territorio comunale, con l'O.P.C.M. n.3274/2003 e poi con il D.M. 14.09.2005, è classificato sismico rientrando nella zona 3.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area secondo i seguenti parametri:

C.T. Foglio n.16 mappale 16

- incluso per intero nella Z.T.O. Terreni agricoli di interesse paesaggistico TEa (Art. 88-90) interessato per intero dal vincolo AREA ESONDABILE (Art. 56);

- interessato per intero dal vincolo Rispetto allevamenti (Art. 47);

- interessato per intero dal vincolo COMPATIBILITÀ GEOLOGICA TERRENO IDONEO A CONDIZIONE (Art. 57);

- interessato per intero dal Vincolo aereoportuale (Art. 21, 45);



- incluso per intero nell'area di connessione naturalistica BUFFER ZONE (art. 97);

C.T. Foglio n.16 mappale 315

- incluso per intero nella Z.T.O. Terreni agricoli di interesse paesaggistico TEa (Art. 88-90) interessato per intero dal vincolo AREA ESONDABILE (Art. 56);
- interessato in parte dal vincolo Rispetto allevamenti (Art. 47);
- interessato per intero dal vincolo COMPATIBILITÀ GEOLOGICA TERRENO IDONEO A CONDIZIONE (Art. 57);
- interessato per intero dal Vincolo aereoportuale (Art. 21, 45)
- incluso in parte nell'area di connessione naturalistica BUFFER ZONE (art. 97) incluso in parte nell'ambito CORRIDOIO ECOLOGICO PRINCIPALE (art. 97) interessato dal vincolo di P.A.T. distanza da DISCARICHE (Art. 17)

C.T. Foglio n.16 mappale 401

- incluso per intero nella Z.T.O. Terreni agricoli di interesse paesaggistico TEa (Art. 88-90) interessato per intero dal vincolo AREA ESONDABILE (Art. 56);
- interessato per intero dal vincolo Rispetto allevamenti (Art. 47);
- interessato per intero dal vincolo COMPATIBILITÀ GEOLOGICA TERRENO IDONEO A CONDIZIONE (Art. 57);
- interessato per intero dal Vincolo aereoportuale (Art. 21, 45);
- incluso in parte nell'area di connessione naturalistica BUFFER ZONE (art. 97);

C.T. Foglio n.16 mappale 403

- incluso per intero nella Z.T.O. Terreni agricoli di interesse paesaggistico TEa (Art. 88-90) interessato per intero dal vincolo AREA ESONDABILE (Art. 56);
- interessato per intero dal vincolo Rispetto allevamenti (Art. 47);
- interessato per intero dal vincolo COMPATIBILITÀ GEOLOGICA TERRENO IDONEO A CONDIZIONE (Art. 57);
- interessato per intero dal Vincolo aereoportuale (Art. 21, 45);
- incluso in parte nell'area di connessione naturalistica BUFFER ZONE (art. 97) incluso in parte nell'ambito CORRIDOIO ECOLOGICO PRINCIPALE (art. 97);

C.T. Foglio n.16 mappale 405

- incluso per intero nella Z.T.O. Terreni agricoli di interesse paesaggistico TEa (Art. 88-90) interessato per intero dal vincolo AREA ESONDABILE (Art. 56);
- interessato per intero dal vincolo Rispetto allevamenti (Art. 47);
- interessato per intero dal vincolo COMPATIBILITÀ GEOLOGICA TERRENO IDONEO A CONDIZIONE (Art. 57);



- interessato per intero dal Vincolo aeroportuale (Art. 21, 45);
- incluso in parte nell'area di connessione naturalistica BUFFER ZONE (art. 97).

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Paese (Allegato 06 – Certificato di destinazione urbanistica).

Non vi sono, sui beni pignorati, vincoli artistici o storici né diritti demaniali o usi civici, oltre a quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica e alle servitù descritte nei successivi paragrafi.

Non è noto se nel terreno vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano serbatoi, cisterne, condotte, sottoservizi o altri manufatti interrati che necessitano anch'essi di adeguato smaltimento.

3. Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano attualmente catastalmente identificati al Comune di Paese (Allegato 04 – Documentazione catastale):

- Catasto Terreni Foglio 16:

°° mappale n. 16, qualità seminativo irriguo classe 3, deduz. -- Superficie 00 ha, 39 are, 70 ca, reddito dominicale € 31,78 reddito agrario € 18,45;

°° mappale n. 315, qualità vigneto classe 2, deduz. -- Superficie 02 ha, 01 are, 31 ca, reddito dominicale € 187,14 reddito agrario € 109,17;

°° mappale n. 401, qualità seminativo irriguo arborato classe 3, deduz. -- Superficie 00 ha, 52 are, 19 ca, reddito dominicale € 43,13 reddito agrario € 25,61;

°° mappale n. 403, qualità seminativo classe 4, deduz. -- Superficie 01 ha, 29 are, 67 ca, reddito dominicale € 53,58 reddito agrario € 43,53;

°° mappale n. 405, qualità seminativo irriguo classe 3, deduz. -- Superficie 00 ha, 35 are, 71 ca, reddito dominicale € 28,59 reddito agrario € 16,60.

Mappale n. 315: esito del frazionamento del 20.04.2007 prot. n. TV0226752 in atti dal 20.04.2007 (n. 226752.1/2007).



Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 16 mapp. 18 – 56 - 135 - 224.

Sono stati variati i seguenti immobili: fg. 16 mapp. 309 – 310 – 311 – 312 – 313 – 314 – 316 – 317 – 318.

Mappale n. 401: esito del frazionamento del 23.05.2016 prot. n. TV0069565 in atti dal 23.05.2016 presentato 23.05.2016 (n. 69565.1/2016).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 16 mapp. 222 – 223 – 66.

Sono stati variati i seguenti immobili: fg. 16 mapp. 402 – 403 – 404 – 405 – 406.

Mappale n. 403: esito del frazionamento del 23.05.2016 prot. n. TV0069565 in atti dal 23.05.2016 presentato 23.05.2016 (n. 69565.1/2016).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 16 mapp. 222 – 223 – 66.

Sono stati variati i seguenti immobili: fg. 16 mapp. 401 - 402 – 404 – 405 – 406.

Mappale n. 405: esito del frazionamento del 23.05.2016 prot. n. TV0069565 in atti dal 23.05.2016 presentato 23.05.2016 (n. 69565.1/2016).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 16 mapp. 222 – 223 – 66.

Sono stati variati i seguenti immobili: fg. 16 mapp. 401 - 402 – 403 – 404 – 406.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato: quota di 4/6 della piena proprietà;
quota di 2/6 della nuda proprietà;

- Soggetto 1: quota di 2/6 del diritto di usufrutto.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale ad oggi disponibile.

4. Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei beni pignorati (confini in contorno partendo da nord in senso orario del medesimo foglio salvo altri o variati):

- mappale 16 del C.T. fg 16: mapp.li 403, 401, 405, 157, 69 del medesimo foglio;



- mappale 315 del C.T. fg 16: limite foglio 16 del C.T., mapp.li 6,7, 316, 323,404, 403, 306, 307, 308 del medesimo foglio;
- mappale 401 del C.T. fg 16: mapp.li 403, 402, 405, 16 del medesimo foglio;
- mappale 403 del C.T. fg 16: mapp.li 315, 404, 401, 16, 69 del medesimo foglio;
- mappale 405 del C.T. fg 16: mapp.li 401, 406, 304, 16 del medesimo foglio.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

Nella Sentenza per divisione n. 3005/2016 pubbl. il 15.12.2016 rg 1065/2010 rep. n. 6350/2016 del 15.12.2016 del Tribunale di Treviso trascritta a Treviso con R.G. 15464 e R.P. n. 10882 presentazione n. 6 del 09.05.2017 viene indicato quanto segue: *”per effetto dello scioglimento della comunione tra ... (n.d.r. Soggetto 2), viene a costituirsi, a carico ed a favore dei rispettivi fondi servitù di passaggio di larghezza netta m. 4,00 con ogni mezzo e anche con condotte sotterranee per sottoservizi, a cavallo della linea di confine tra il mappale n. 315 (...) (n.d.r. Esecutato) e i mappali n. 323 - 404 (...) (n.d.r. Soggetto 2) e che tale servitù viene estesa in prolungamento della servitù esistente già costituita con larghezza di mt. 4,00, corrente a cavallo dei mappali 311 – 316 – 317 – 318 – 323 fino a raggiungere il mappale n. 403 assegnati a ... (n.d.r. Esecutato) (Allegato 07 – Sentenza n. 3005/2016).*

Negli Atti di compravendita del notaio Francesco Giopato di Treviso del 01.08.2000 rep. n. 58341 trascritto a Treviso in data 07.08.2000 con r.p. 21806 ed r.g. 31173 e del 17.10.2000 rep. n. 58590 trascritto a Treviso in data 02.11.2000 con r.p. 28938 ed r.g. 41376, l'art. 2 riporta: *”gli immobili s'intendono trasferiti pro quota a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti, in particolare con le servitù ed i vincoli edilizi che gli acquirenti dichiarano di ben conoscere e con immediata trasfusione nelle parti acquirenti della proprietà e del possesso di diritto e di fatto”* (Allegato 08 – Atti di provenienza).

Si evidenzia che negli atti di compravendita erano ricompresi anche fabbricati ed immobili non oggetto di pignoramento.

Come innanzi indicato è in corso il progetto di *”Adeguamento delle reti di distribuzione dei sistemi irrigui esistenti per la riduzione del prelievo dal fiume Piave”* di cui al *”Progetto REG. (UE) 1305/2013 – Programma nazionale di sviluppo rurale 2014-2020. Misura 4. Operazione 4.3.1 – Investimenti in infrastrutture irrigue – Attività di adeguamento delle reti di distribuzione dei sistemi irrigui esistenti per la riduzione del prelievo dal fiume Piave”*. Oltre all'occupazione temporanea finalizzata a consentire le lavorazioni necessarie alla realizzazione dell'opera (fascia della larghezza di 10 m per la lunghezza della condotta interrata in parte dei mappali pignorati), a tutela del realizzando impianto, verrà costituita



una servitù della larghezza di complessiva di 5 m (2,5 m per ciascuna parte rispetto all'asse del tubo interrato per la lunghezza della condotta interrata in parte dei mappali pignorati) (Allegato 05 – Consorzio di Bonifica Piave). I terreni interessati sono i mappali 315 e 403 del fg 16 del Catasto Terreni del Comune di Paese.

5. Proprietà e provenienza

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato: piena proprietà per la quota di 4/6 e nuda proprietà per la quota di 2/6;
- Soggetto 1: usufrutto per la quota di 2/6;

Quanto sopra in virtù della Sentenza per divisione n. 3005/2016 pubbl. il 15.12.2016 rg 1065/2010 rep. n. 6350/2016 del 15.12.2016 del Tribunale di Treviso trascritta a Treviso con R.G. 15464 e R.P. n. 10882 presentazione n. 6 del 09.05.2017 (Allegato 07 – Sentenza n. 3005/2016).

6. Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 16.06.2021 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 09 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 30531 e R.P. n. 18802 presentazione n. 146 del 04.08.2009 – Atto giudiziario – Ordinanza di approvazione del progetto divisionale - Tribunale di Treviso rep. 9615 del 20.06.2007 con identificazione catastale dei beni pignorati, oltre ad altri, antecedente all'esito del frazionamento del 23.05.2016 prot. n. TV0069565 in atti dal 23.05.2016 presentato 23.05.2016 (n. 69565.1/2016) a favore dell'Esecutato per la quota di 8/24 del diritto di proprietà e per la quota di 4/24 della nuda proprietà per i beni di cui all'unità negoziale 2 oltre ad altri beni, altri soggetti ed altri diritti e contro l'Esecutato per la quota di 17/126 del diritto di nuda proprietà e per la quota di 34/126 della piena proprietà di tutti i beni oltre ad altri soggetti ed altri diritti;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 30533 e R.P. n. 18804 presentazione n. 148 del 04.08.2009 – Atto giudiziario – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - Tribunale di Treviso rep. 9615 del 20.06.2007 per il mappale 315 del fg 16 oltre ad altri non oggetto di pignoramento a favore e contro l'Esecutato ed altri soggetti per il diritto di servitù di passaggio;



- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 15464 e R.P. n. 10882 presentazione n. 6 del 09.05.2017 – Atto giudiziario – Sentenza per divisione - Tribunale di Treviso rep. 1065 del 15.12.2016:

- * a favore dell'Esecutato e del Soggetto 2 ciascuno per la quota di 4/6 del diritto di proprietà e per la quota di 2/6 della nuda proprietà per i beni pignorati di cui all'unità negoziale 2 oltre ad altri beni e a favore del Soggetto 1 per la quota di 2/6 del diritto di usufrutto di tutte le unità negoziali;

- * contro l'Esecutato ed il Soggetto 2 per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e per la quota di 1/6 della nuda proprietà per i beni pignorati di cui all'unità negoziale 2, oltre ad altri beni, ed contro il Soggetto 1 per la quota di 2/6 del diritto di usufrutto di tutte le unità negoziali.

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 31454 e R.P. n. 22189 presentazione n. 30 del 06.08.2019 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. 6606/2019 del 29.07.2019 a favore del Soggetto 2 e contro l'Esecutato per la quota di 4/6 del diritto di proprietà e per la quota di 2/6 della nuda proprietà relativamente ai beni pignorati.

7. Disponibilità

I beni pignorati risultano attualmente condotti dall'Esecutato.

La verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso circa l'esistenza di atti privati registrati a nome dell'Esecutato ha dato esito negativo (Allegato 10 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Agli atti dell'Agenzia Veneta per i pagamenti Avepa di Belluno e Treviso con prot. n. 1208303 del 30.05.2017 risulta esservi un Contratto di comodato verbale tra l'Esecutato ed il Soggetto 1 in merito ai titoli di conduzione dei terreni agricoli pignorati oltre ad altri. Il Contratto ha durata dal 01.01.2017 al 31.12.2037 (Allegato 11 – Comunicazione Avepa).

Pur essendo anteriore alla data del pignoramento, ai fini del possesso dei beni il contratto di comodato non è opponibile all'esecuzione.

Quanto sopra rinviando ogni ulteriore valutazione al giudizio dell'Illustrissimo Signor Giudice.

8. Regolarità edilizia

Sui beni afferenti alla procedura esecutiva non vi sono fabbricati.

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



9. Calcolo superfici

L'estensione della superficie dei beni pignorati è stata desunta dalla documentazione catastale:

- Catasto Terreni Foglio 16:
 - °° mappale n. 16, qualità seminativo irriguo: superficie 3.970 mq;
 - °° mappale n. 315, qualità vigneto: superficie 20.131 mq;
 - °° mappale n. 401, qualità seminativo irriguo arborato: superficie 5.219 mq
 - °° mappale n. 403, qualità seminativo: superficie 12.967 mq;
 - °° mappale n. 405, qualità seminativo irriguo: superficie 3.571 mq.
- La superficie complessiva è di 45.858 mq.

10. Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene interessato tenendo in considerazione lo stato di manutenzione e di conservazione, la consistenza, la qualità accatastata, l'ubicazione e l'accessibilità, la conformazione, la giacitura, la sistemazione agraria ed idraulica dell'area, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le indicazioni urbanistiche, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca significativa;

- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, considerando i beni quale oggetto di vendita in un libero mercato e considerando altresì tutti i fattori che influenzano positivamente e/o negativamente il valore degli stessi. Trattandosi di aree agricole non edificabili i dati ricavati dalle indagini sono stati confrontati con i Valori agricoli medi di esproprio per l'anno 2019 (gli ultimi disponibili) determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia di Treviso ed il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli ed. Exeo 2021 (ulteriori fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, stampa specializzata, ricerche in loco);

- individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dei terreni moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq, per i suddetti più probabili valori di mercato unitario individuato espresso in €/mq.



Dall'importo così determinato sono stati detratti i costi per la rimozione e smaltimento delle strutture metalliche rilevate ed il ripristino dello stato dei luoghi. A tale cifra è stata applicata una riduzione del 15% in considerazione della vendita forzata del bene per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

L'esito delle valutazioni è così riassumibile:

mapp.	classe	superficie (mq)	valore unitario (€/mq)	prezzo (€)
16	seminativo irriguo	3.970,00	10,00	39.700,00
315	vigneto (*)	20.131,00	12,00	241.572,00
401	seminativo irriguo arborato	5.219,00	10,00	52.190,00
403	seminativo	12.967,00	10,00	129.670,00
405	seminativo irriguo	3.571,00	10,00	35.710,00
sommano				498.842,00

*: attualmente il terreno è prevalentemente a seminativo

Il valore complessivo stimato dei beni pignorati	€ 498.842,00
A detrarre	
- stima costi di rimozione e smaltimento strutture metalliche:	<u>- € 1.500,00</u>
Restano	€ 497.342,00

Stima del valore del diritto di proprietà per la quota di 4/6

Il valore della porzione di proprietà dell'Esecutato è pari a:

€ 497.342,00 x 4/6	€ 331.561,33
--------------------	--------------

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 15% risulta:

€ 331.561,33 x 85% =	€ 281.827,13
----------------------	--------------

Tale valore, arrotondato ad € **282.000,00** (duecentoottantaduemila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per la quota di 4/6 del diritto di proprietà.



Stima del valore del diritto di nuda proprietà per la quota di 2/6

Per determinare il valore della nuda proprietà, la scrivente sceglie di applicare, all'importo innanzi determinato, il criterio normalmente utilizzato ai fini fiscali per individuare il valore del suddetto diritto reale e che si basa sulle percentuali di calcolo in vigore dal 01.01.2021 (giusto decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 11.12.2020 pubblicato nella G.U. n. 310 del 15.12.2020).

Considerato l'età dell'usufruttario da 87 a 92 (anni già compiuti) la percentuale relativa all'usufrutto è pari al 15% e quella della nuda proprietà al 85%.

Valore usufrutto € 497.342,00 x 2/6 x 85 % = € 140.913,57

Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 15% risulta:

€ 140.913,57 x 85% = € 119.776,53

Tale valore, arrotondato ad € **120.000,00** (centoventimila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per la quota di 2/6 della nuda proprietà.

I valori sopra indicati sono da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per i diritti reali di cui ai beni pignorati.

Schema riassuntivo;

- Valore della quota di 4/6 del diritto di proprietà
€ 282.000,00 (duecentoottantaduemila/00)
- Valore della quota di 2/6 della nuda proprietà
€ 120.000,00 (centoventimila/00)

Il totale ammonta ad € 402.000,00.

11. Indicazioni finali

Si precisa che tutti i conteggi riportati nella Relazione di stima sono propedeutici alla determinazione del prezzo a base d'asta proposto. Il valore finale attribuito ai beni pignorati è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suddetti immobili al momento della stima. Variazioni delle superfici rispetto alla consistenza indicata, o ancora altri elementi non prevedibili e/o rilevabili non riportati nella



relazione non modificano la valutazione finale dei beni.

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

12. Elenco allegati

- Allegato 01 – Identificazione parti;
- Allegato 02 - Localizzazione dei beni;
- Allegato 03 – Documentazione fotografica;
- Allegato 04 – Documentazione catastale;
- Allegato 05 – Consorzio di Bonifica Piave;
- Allegato 06 - Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 07 – Sentenza n. 3005/2016;
- Allegato 08 – Atti di provenienza;
- Allegato 09 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 10 – Comunicazione Agenzia Entrate;
- Allegato 11 – Comunicazione Avepa.
- Allegato 12 - Osservazioni parti.

Quinto di Treviso, 09.07.2021

15

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

