

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 406/2020

Relazione del Perito Estimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 20/04/2022. In data 10/02/2022 si è svolto il sopralluogo ricognitivo, presente il Custode dei beni, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo fotografico. Successivamente, previo concordamento con il Custode dei beni, si è svolto un ulteriore sopralluogo. Nei due sopralluoghi, a causa della folta vegetazione spontanea e della mancanza di manutenzione e pulizia del sottobosco, non è stato possibile accedere alla parte Ovest, fascia boschiva e parte a prato, in pendenza verso l'alveo del corso d'acqua a carattere torrentizio.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – intera piena proprietà

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno ad uso agricolo produttivo, con più caratteristiche di utilizzo e coltura, a sviluppo morfologico principale Nord-sud, adagiato in prima fascia collinare, estesa a Ovest del Comune di Susegana.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31058 SUSEGANA (TV)

L'accesso ai terreni in proprietà della Società esecutata "1" avviene attraverso una stradina sterrata comunale (MN 597 relitto stradale), laterale a una diramazione di via Casonetti, nei pressi del civico n. 54. Catastalmente, il termine della stradina sterrata (MN 597), con lato complessivo approssimato di ml 5, confina per la metà - circa ml



2,50 salvo verifiche strumentali in loco - con il MN 529 che è parte del compendio.

Confina catastalmente con l'area scoperta (MN 527 sub 5) di fabbricato abitativo (MN 527 sub 3) posta anch'essa al suo termine e di proprietà del Soggetto "A", socio della Società esecutata "1". In corrispondenza dello spigolo Nord-ovest del fabbricato abitativo (MN 527 sub 3), sulla stradina comunale, è posta in posizione presumibilmente impropria una sbarra di limitazione all'accesso.

Nell'atto di acquisto viene richiamata una servitù di transito, già in atto di provenienza del 1970, della quale è incerta la posizione, su quali mappali insista e quale sia il fondo dominante.

Si evidenzia che i beni giacenti sul MN 527 (sub. 3: casa e legnaia, sub. 4: deposito attrezzi agricoli e magazzino prodotti, sub. 5: b.c.n.c.), via Casonetti 54, sono oggetto di altra procedura esecutiva immobiliare n. 258/2017 presso Codesto Tribunale e che vede il Soggetto "A" come Soggetto esecutato.

Si evidenzia, inoltre, che la presente esecuzione non comprende i MN 434 e MN163, di proprietà della Società esecutata "1" e concessi in affitto (cfr.: § "Disponibilità del bene") che, a procedura conclusa con trasferimento del titolo all'assegnatario, risulterebbero interclusi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SUSEGANA (codice L014) FOGLIO 16

Catasto terreni

MN 150 - prato arbor. - cl.4 – sup. mq 1.065 – red: dom. € 3,58, agr. € 2,75;

MN 151 – bosco misto – cl.4 – sup. mq 7.184 – red: dom. € 4,82, agr. € 0,74;

MN 153 – prato arbor. – cl.4 – sup. mq 3.743 – red: dom. € 12,57, agr. € 9,67;

MN 154 – prato – cl.6 – sup. mq 957 – red: dom. € 1,73, agr. € 1,98;

MN 161 porz. AA vigneto – cl.1 – sup. mq 3.500 – red: dom. € 45,10, agr. € 24,40;



MN 161 porz. AB semin. arbor. – cl.4 – sup. mq 1.812 – red: dom. € 5,61, € 5,61;

MN 162 – semin. arbor. – cl.4 – sup. mq 1.351 – red: dom. € 4,19, € 4,19;

MN 446 – prato arbor. – cl.3 – sup. mq 33 – red: dom. € 0,16, agr. € 0,10;

MN 431 porz. AA vigneto – cl.1 – sup. mq 400 – red: dom. € 5,16, agr. € 2,79;

MN 431 porz. AB semin. arbor. – cl. 4 – sup. mq 66 – red: dom. € 0,20, agr. € 0.20;

MN 448 – semin. arbor. – cl.4 – sup. mq 105 – red: dom. € 0,33, agr. € 0,33;

MN 529 – prato – cl.6 – sup. mq 2.765 – red: dom. € 5,00, agr. € 5,71;

MN 531 – prato arbor. – cl.3 – sup. mq 1.688 – red: dom. € 8,28, agr. € 5,23;

CONFINI DEL LOTTO

I terreni formano un corpo unico e confinano, dall'accesso (MN 597 strada comunale)

in senso orario: MN 527 (proprietà Soggetto "A"), MN 441, 449, 432, 447, 450, 434

(proprietà della Società eseguita "1"), 182, 343, 342, 341, 340, corso d'acqua e

particelle di altro foglio catastale, 130, 604,132.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Società eseguita "1", piena proprietà.

Atto di compravendita, Notaio Paolo Broli di Conegliano in data 22/11/2007

rep.n.9798/racc.n.2361, trascritto a Treviso il 30/11/2007

reg.part.31147/reg.gen.56812; intervengono in nome, per conto e in rappresentanza

della Società "1" acquirente, ora eseguita, Soggetto "A", Soggetto "B" e Soggetto "C".

Servitu'

Come precedentemente esposto, nell'atto di compravendita sono richiamati:

- servitu' di transito di cui all'art. 2 del titolo di provenienza: Notaio Enrico Sartorio in

Conegliano n.rep.36257 del 17/02/1970, trascritto in Treviso il 21/03/1970

n.gen.5080/n.part.4544, del quale è incerta la posizione, su quali mappali insista e

quale sia il fondo dominante;



- vincolo di destinazione di cui all'atto autenticato a firma Notaio Gian Luigi Bevilacqua

in Conegliano, n.rep.82498, trascritto in Treviso il 22/01/1998 n.gen.2199/

n.part.1771, del quale si ha notizia riguardi il confinante MN 527.

Si rinvia al certificato Notarile in fascicolo di procedura per quanto precedente al

20/01/2021.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 15/01/2021 reg.part.759/reg.gen.1039

Verbale di pignoramento immobili in data 11/12/2020 rep. 5566, Tribunale di Treviso

(TV) a favore di Soggetto "D" contro Società eseguita "1", eseguiti per l'intero i

MmNn 150, 151, 153, 154, 161 porz. AA, 161 porz. AB, 162, 446, 431 porz. AA, 431

porz. AB, 448, 529, 531, siti in Susegana al Fg.6 del Catasto Terreni.

Iscrizioni

Iscrizione in data 30/11/2007 reg.gen.56813/reg.part.15843

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio

Paolo Broli di Conegliano rep.n.9799/racc.n.2362, capitale € 385.000,00, totale €

770.000,00, durata di 20 anni, a favore di Soggetto "E", contro Società eseguita "1"

per l'intero dei MmNn 150, 151, 153, 154, 161 porz. AA, 161 porz. AB, 162, 446, 431

porz. AA, 431 porz. AB, 448, 529, 531, siti in Susegana al Fg.6 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE GENERALE

L'area è composta da terreno agricolo in ambito collinare ad andamento discendente,

per la maggiore ben esposto al soleggiamento Sud-Sud-ovest, all'interno di un

contesto ampiamente coltivato, solo in minima parte recintato. Il fondo è collocato

all'interno dell'area Conegliano Valdobbiadene Prosecco Superiore D.O.G.C.

Si sviluppa morfologicamente, nel suo complesso, in tre settori seguendo l'andamento



collinare:

A.) una parte dal declivio dolce (MN 531, 446, 161, 448, 431, 162) con superficie catastale di mq 8.955 che si estende dalla superiore area esterna al fabbricato abitativo (MN 527) ai terreni coltivati a seminativo posti a quota inferiore (MN 434, 182 e limitrofi);

B.) una parte dall'andamento quasi pianeggiante (MN 153) con superficie catastale di mq 3.743, in continuità con l'area esterna al richiamato fabbricato abitativo (MN 527) fino alla prossimità del confine catastale verso Sud con il MN 342 dove il terreno ha maggiore inclinazione;

C.) una parte dall'andamento in discesa più pronunciata (MN 529,151) con superficie catastale di mq 9.949 che per effetto dato dall'erosione nel tempo geologico del corso d'acqua a carattere torrentizio posto al confine Ovest, per il defluvio delle acque meteoriche provenienti dai pendii collinari dell'intorno, diviene ripido e con percorso sinuoso nella fascia di sponda che si conclude alla fine della piccola valle boscata.

Verso Nord, l'area racchiude uno spazio a prato (MN 150) con superficie catastale di mq 1.065 posto a confine recintato (muretto in cemento di supporto a recinzione metallica) con le proprietà limitrofe.

Tra la parte A.) e la parte B.) si sviluppa il fianco collinare inerbato (MN 154) in pendenza pronunciata, variabile, dalla superficie catastale di mq 957 che raccorda le diverse quote altimetriche.

Il settore A.) è qualitativamente a Vigneto per una superficie catastale complessiva di mq 3.900 (MmNn 161 e 431, porz.ni AA), superficie inferiore a quella riscontrata effettivamente nella cartografia digitale (cfr.: § "Conformità"), mentre la superficie rimanente è a prato e seminativo. Il Vigneto risulta non coltivato, con anno di impianto datato al 1999; la zona a Sud (parte del MN 161 e MN 162) è attualmente lavorata a



seminativo con aratura in continuità con i mappali limitrofi, tra i quali anche i MN 434

e 163 di proprietà di Soggetto "A" e concessi in affitto (cfr.: § "Disponibilità del bene").

In prossimità del confine catastale con il MN 527 è presente un avvallamento del

terreno, impronta di un serbatoio interrato di gas metano precedentemente a servizio

del fabbricato abitativo; il MN 531 è attraversato da un tratto lineare di circa ml 50 di

recinzione, costituita da paletti e cavo metallico, che non corrisponde ad alcun effettivo

limite di proprietà. Per l'eliminazione della recinzione e il livellamento del terreno si

può stimare un costo approssimativo di € 1.000,00 (costo da valutarsi compreso nel

deprezzamento per vendita all'asta). Approssimativamente lungo il confine ad Est è

presente, a tratti, una recinzione, anch'essa conformata a paletti e cavo metallico, in

condizioni di scarsa manutenzione.

Il settore B.) è a prato, limitato a Sud dall'aumento della pendenza a scendere del

terreno e da un folto schermo alberato a crescita spontanea posto

approssimativamente a confine con il MN 342.

Il settore C.) dall'orientamento principale a Ovest, Nord-ovest è principalmente a

bosco misto, a crescita spontanea data dalla prolungata incuria che lo rende

inaccessibile; della parte catastalmente a prato (MN 529) rimane visibile la zona in

pendio, prossima al settore B.), area ad oggi accessibile. L'area catastalmente a prato

posta a Nord (MN 150) non è raggiungibile, oltre che per la folta vegetazione

spontanea anche per effetto della presenza della recinzione con i mappali confinanti.

Il Vigneto è di tipo Glera iscritta D.O.C.G. Valdobbiadene Conegliano Prosecco.

Il prato è di tipo spontaneo e il bosco misto, pur avendo valenza paesaggistica e

ambientale, non ha un particolare valore di coltivo.

DIMENSIONI

Le superfici di seguito sono riassunte aggregate secondo la qualità catastale:



Qualità catastale della coltura	Superficie catastale	Percentuale sul totale
Vigneto – cl.1	mq 3.900,00	15,81% (di cui 1,62% non autorizzato)
Semin. arbor.- cl.4	mq 3.334,00	13,51%
Prato arbor. – cl.3	mq 1.721,00	6,98%
Prato arbor. – cl.4	mq 4.808,00	19,49%
Prato – cl.6	mq 3.722,00	15,09%
Bosco misto – cl.4	mq 7.184,00	29,12%
per complessivi	mq 24.669,00	di superficie catastale (1)

DESTINAZIONE URBANISTICA - FONDIARIA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

L'area oggetto di esecuzione ricade nel Piano degli Interventi (P.I.) nell'A.T.O. n. 4

“Ambito collinare e Collalto”, in Z.T.O. E “Territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria” (art. 51, N.T.O. del P.I.). L'intera area, per intero, ricade in: “Aree

di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004” (art. 8,

N.T.O. del P.I.); “Aree di connessione naturalistica (buffer zones)” (art. 32, N.T.O. del

P.I.; art. 9, N.A. del P.A.T.); “Ambito dei paesaggi agrari di collina” (art. 8, N.A. del

P.A.T.); “Buffer Zone” (art. 30, N.A. del P.A.T.);

inoltre:

il MN 151, in parte, ricade in “Zone sottoposte a vincolo idrogeologico” (art. 8, N.T.O.

del P.I.; art. 5, N.A. del P.A.T.);

i MmNm 150, 151, 529, in parte, ricadono: in “Zone boscate” ed in “Vincolo di

destinazione forestale” (artt. 8 e 34, N.T.O. del P.I.; art. 5, N.A. del P.A.T.); “Aree

boscate” (art. 9, N.A. del P.A.T.).

L'area ricade nella parte di territorio ricompreso nel Sito UNESCO “Le colline del

Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”, provvisto di specifico “Disciplinare



Tecnico” di cui all’Allegato A alla DGR n. 1507 del 15/10/2019. E’ soggetta al regolamento intercomunale di Polizia Rurale dei Comuni dell’area di denominazione. Vista le specificità normative tecnico-funzionali e paesaggistiche della zona agricola, per tutte le pratiche di intervento da avviare è necessario preventivamente concertare il percorso tecnico-amministrativo con l’Ufficio tecnico dello S.U.E. del Comune. Si richiama quanto esposto nell’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

A.V.E.P.A.

Dall’accesso atti presso l’Agenzia, risulta che il MN 161, porz. AA vigneto, cl.1, ha la superficie autorizzata da schedario dell’Ente di mq 3.500, mentre il MN 431, porz. AA vigneto, cl.1, ha la superficie di mq 400 non contemplata nello schedario viticolo.

Dalla misurazione dei terreni attraverso strumento digitale su aerofotogrammetrie informatizzate si è riscontrato che la superficie complessivamente coltivata a vigneto risulta superiore alla superficie catastale e alla superficie autorizzata (mq 3.500), con una differenza approssimativa su quanto indicato a schedario di circa + 40÷45%, fatte salve le tolleranze insite negli strumenti di misurazione e nei sistemi di misura modificatisi nel tempo, in particolare dall’anno 2000. Per la risoluzione dell’anomalia riscontrata della superficie eccedente si segnala, anche all’assegnatario, la necessità di procedere quanto prima con l’espianto della superficie vitata eccedente la superficie dichiarata in schedario, non giustificabile in base alla normativa di settore vigente, fatte salve eventuali evoluzioni normative inerenti lo schedario viticolo che dovessero intervenire tra la presente perizia e la conclusione della fase di assegnazione del fondo.

Quanto sopra esposto viene riportato per quello che si è potuto documentalmente analizzare e valutare visivamente sul posto, rispetto alle normative vigenti al momento della stesura della presente relazione e può essere soggetto a possibili modificazioni;



si rimanda agli esiti delle eventuali istruttorie conseguenti alla presentazione di pratiche complete agli uffici competenti. E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

DISPONIBILITA' DEL BENE

Da accesso all'Agenzia delle Entrate di Conegliano risulta registrato un contratto di affitto di fondo rustico del 15/07/2020 registrato a Conegliano il 18/08/2020 al n. 2676 serie 3T, della durata di anni 18, fino al 10/11/2038, conduttore Soggetto "F", locatore Società eseguita "A". Il fondo rustico affittato comprende oltre i mappali eseguiti anche i MN 163 e MN 434 (limitrofi al MN 162) ed è per la realizzazione e coltivazione di un vigneto e per l'esercizio delle attività agricole (cfr.: premesse al Contratto). Il corrispettivo viene convenuto dalle parti in € 100,00 *"per le prime tre annualità, mentre per le rimanenti 15 annualità in € 2.500,00 per ogni annata agraria da versare al concedente entro il 10 novembre di ogni anno, per un canone complessivo relativo all'intera durata del contratto di € 37.800,00. [...] a decorrere dalla campagna agraria 2027/2028 il canone sarà annualmente aggiornato in base alle determinazioni della ex commissione tecnica di Treviso o equipollente, in sua assenza in misura pari al 50% della variazione dell'indice Istat FOI verificatasi nell'anno precedente il termine ultimo per il pagamento. In applicazione di quanto previsto dall'art. 5 della L. 203/1982, l'eventuale mancato pagamento del canone sopra pattuito per almeno una annualità costituisce grave inadempimento con conseguente risoluzione del contratto nel rispetto della procedura prevista dalla citata disposizione di legge."* (cfr.: art.4 del Contratto).

Dal confronto delle date di registrazione del contratto del 18/08/2020 e del verbale di pignoramento del 11/12/2020 trascritto il 15/01/2021, il contratto appare opponibile alla Procedura.



Congruità

Da pubblicazioni specialistiche (CREA Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria – "Indagine sul mercato degli affitti 2020" e altre sull'argomento) risulta che gli operatori rilevano una sostanziale stabilit  dei canoni e del volume degli scambi e in particolare, ritengono che la pandemia COVID-19 non abbia sostanzialmente influito sul mercato degli affitti con riferimento ai canoni e alle dinamiche della domanda/offerta. Alcuni fattori, tuttavia, potrebbero causare o un aumento della offerta o una diminuzione dei canoni. Ritengono che ci potr  essere un aumento della offerta per la sempre maggiore propensione di affidare le superfici agricole ad agricoltori esperti e per il fatto che numerose aziende sono condotte da persone prossime alla fine dell'attivit  lavorativa. Con riferimento ai canoni, dalle fonti consultate sembra che il settore viticolo, che di fatto ha ridotto la sua pressione sul mercato, non sia pi  disposto, come un tempo, a concedere canoni alquanto elevati per le superfici trasformabili a vigneto o gi  provviste di impianto. Cos  desta qualche preoccupazione, conseguente a qualche segnale di una riduzione dei canoni di affitto, la sensazione di una minore appetibilit  delle superfici collinari.

Da dati raccolti da indagine di mercato a campione (pubblicazioni di settore, operatori immobiliari, operatori agricoli di area ampia e di zona) il valore medio di locazione per terreni con analoghe caratteristiche risulta attestarsi tra €/ha/anno 3.500,00 e €/ha/anno 6.000,00 in riferimento a vigneti D.O.C.G. Prosecco, caratteristica qualitativamente trainante nella valutazione economica, considerando le superfici attuali del fondo a seminativo, prato e bosco minimamente influenti nella produttivit . Pertanto, il valore di €/anno 2.500,00 rapportato alla superficie a vigneto a schedario di ha 0,35 e alla scarsa, o nulla, produttivit  attuale degli altri terreni, si pu  ritenere congruo, anche in considerazione dell'et  e dello stato incolto della vite, che giustifica



l'affitto del fondo rustico per le prime tre annualità (2020-2023) di €/anno 100,00.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche del bene non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

Da pubblicazioni specialistiche appare si confermi di rilievo l'interesse per l'affitto dei terreni in alternativa all'acquisto, con una generale tendenza alla diminuzione della durata dei contratti. Dalle indagini disponibili, pubblicate nel 2020, l'orientamento risulta particolarmente dinamico nelle regioni settentrionali, con una domanda tendenzialmente superiore all'offerta, soprattutto nel caso di terreni di pregio.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova e dalla facilità di accesso dalla via pubblica che nella fattispecie è dimensionalmente contenuto; questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione dei terreni oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico rapportata alle unità economiche quella che meglio può attribuire la migliore valutazione economica.

Trattandosi di terreni con qualità di colture dal diverso valore economico si è proceduto a valutare il compendio distinguendo il fondo in macro unità d'uso, nella fattispecie: superfici a vigneto, superfici potenzialmente trasformabili a vigneto, superfici non trasformabili a vigneto, superfici con usi articolati nella qualità catastale attuale. La modesta differenza tra le superfici catastali (cfr.: § "Dimensioni" **(1)**) e quelle misurate geometricamente in aerofotogrammetria **(2)** è stata compensata proporzionando le parti in percentuale sulla superficie catastale complessiva, ad esclusione della superficie a vigneto autorizzata, indentificando così le misure ragguagliate **(3)** delle



unità economiche, di parametro per la successiva stima del valore.

Si evidenzia che l'appetibilità all'acquisto è correlata anche alla trasformabilità delle superfici in Vigneto che nella fattispecie ha un sensibile grado di indeterminatezza, influenzato da più fattori variabili, quali a sintetico esempio: possibilità di adattare al meglio l'andamento del profilo del terreno (ad es.: risagomatura migliorativa di una parte attualmente a prato), possibilità di impianto di viti riconosciuti poi D.O.C.G o di qualità basica, elasticità della normativa territoriale (nel tempo tendenzialmente più restrittiva), andamento dell'ampiezza dei margini di competitività correlata alle capacità specialistiche degli operatori viticoli e agli obiettivi della programmazione dello sviluppo economico-produttivo del territorio. La non trasformabilità delle superfici in Vigneto è dedotta per effetto, oltre ai richiamati limiti normativi e funzionali, anche per l'inadatto andamento e orientamento del terreno. Pertanto, dalla misurazione informatizzata su supporto aerofotogrammetrico digitale, considerate le approssimazioni strumentali, si possono perimetrare:

uso del suolo	Superficie	
Vigneto D.O.C.G. (autorizzato)	mq 3.500,00	
Vigneto (sup. non autorizzata)	mq 1.645,16	
Prato potenzialmente trasformabile	mq 4.591,27	
Seminativo potenzialmente trasformabile	mq 2.327,15	
Prato non trasformabile	mq 3.410,41	
Bosco	mq 8.956,17	
per complessivi	mq 24.430,16	di superficie geometrica (2) ,

con uno scostamento della superficie totale misurata rispetto alla superficie catastale da ritenersi tollerabile (inferiore a 1%). Al fine di pesare l'uso dei suoli rispetto alla superficie complessiva, misurata al netto della superficie a Vigneto D.O.C.G.



autorizzato (mq 24.430,16 – mq 3.500 = mq 20.930,16) dal valore economico trainante

ai fini della stima, si ottiene:

uso del suolo	Superficie	Percentuale sul totale
Vigneto D.O.C.G. (autorizzato)	-	-
Vigneto (sup. non autorizzata)	mq 1.645,16	7,86%
Prato potenzialmente trasformabile	mq 4.591,27	21,93%
Seminativo potenzialmente trasformabile	mq 2.327,15	11,11%
Prato non trasformabile	mq 3.410,41	16,29%
Bosco	mq 8.956,17	36,66%
per complessivi	mq 20.930,16	100% di superficie geometrica (3) .

Le percentuali **(3)** consentono di ragguagliare le superfici misurate geometricamente

(2) con le superfici catastali **(1)**, ottenendo pertanto, per le unità economiche:

unità economiche	Superfici ragguagliate
Vigneto D.O.C.G. (autorizzato)	mq 3.500,00
Vigneto (sup. non autorizzata)	mq 1.663,93
Prato potenzialmente trasformabile	mq 4.643,66
Seminativo potenzialmente trasformabile	mq 2.353,71
Prato non trasformabile	mq 3.449,33
Bosco	mq 9.058,37
tornano per complessivi	mq 24.669,00 di superficie catastale (1) .

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dalle indagini dei valori di mercato si sono individuati alcuni valori di riferimento che vedono per l'unità economica trainante quale il Vigneto D.O.C.G. in fase produttiva, stimato da €/ha 340.000 a €/ha 360.000, il prato e il seminativo potenzialmente trasformabile in Vigneto (con le variabili di cui nelle considerazioni nel precedente



paragrafo "Criteri di stima") stimato da €/ha 160.000 a €/ha 180.000, il prato non trasformabile in Vigneto stimato da €/ha 30.000 a €/ha 60.000, il bosco con valore stimato intorno a €/ha 30.000.

La condizione del Vigneto D.O.C.G. attuale, data dalla età di impianto che risale al 1999 e alla mancata cura colturale da circa 3 anni, fa ritenere necessario l'estirpo completo compreso lo smontaggio e lo smaltimento delle strutture di sostegno, oltre all'espianco della superficie vitata eccedente da effettuarsi quanto prima, con un costo stimato approssimativamente di €/ha 2.500 e costi di nuovo impianto stimato da €/ha 27.000 a €/ha 30.000. Tali costi, contestualizzano il valore di riferimento del Vigneto D.O.C.G. tra €/ha 307.500÷310.500 e €/ha 327.500÷330.000 per la superficie dichiarata in schedario. Per le considerazioni sopra espresse e lo stato colturale del fondo in generale, si possono applicare i seguenti valori approssimati, di seguito indicati a €/mq:

unità economiche	Sup. ragg.	€/mq	Valore stimato €
Vigneto DOCG (autorizzato)	mq 3.500,00	30,00÷32,00	105.000,00÷112.000,00
Vigneto (sup. non autorizzata)	mq 1.663,93	16,00÷18,00	26.622,88÷29.950,74
Prato potenzialmente trasformabile	mq 4.643,66	16,00÷18,00	74.298,56÷83.585,88
Seminativo potenzialmente trasformabile	mq 2.353,71	16,00÷18,00	37.659,36÷42.366,78
Prato non trasformabile	mq 3.449,33	3,00÷5,00	10.347,99÷17.246,65
Bosco	mq 9.058,37	3,00÷5,00	27.175,11÷45.291,85
totale	mq 24.669,00		281.103,90÷330.441,90

Considerato quanto relazionato, si ritiene di valutare il più probabile valore dell'intero fondo agricolo, nel valore medio di 305.772,90 €
al quale si può applicare una riduzione del valore per deprezzamento (anche in riferimento al § "Conformità") per vendita all'asta di - 20% pari a - 61.154,58 €



ottenendo un valore di stima di 244.618,32 €

che arrotondato a base d'asta è di 245.000,00 €

PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta per l'intero: € 245.000,00 (euro duecentoquarantacinquemila/00).

ELENCO ALLEGATI

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- visure terreni;
- elenco note e ispezioni ipotecarie.
- certificazione locazioni.

Comune di Susegana:

- C.D.U.

AVEPA:

- Trasmissione documentazione;
- stampa archivio informatico.

Camera di Commercio:

- visura Società.

Atti:

- atto di compravendita 2007
- atto di compravendita 1970
- atto di donazione 1995
- copia relazione notarile

Documentazione sopralluogo:

- schede grafiche descrittive;



- schema di valutazione uso dei suoli;

- fascicolo fotografico.

Scheda:

- elenco nominativi;

- sintetica per ordinanza di vendita.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 21/03/2022

il Perito Estimatore

arch. Alfonso Mayer

