

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 99/2020

Promossa da:
Banca della Marca Credito Coop.vo

Rappresentata e difesa da:
Avv. Antonella Lillo

Giudice dell'esecuzione:
dott. Francesca Vortali

esperto stimatore:
dott. Giulia di Thiene

data giuramento esperto:
12.03.2021

data prossima udienza:
17.11.2021

ELABORATO PERITALE

dott. agr. Giulia di Thiene



Treviso, 15 ottobre 2021



INDICE

1. Premessa	3
2. Operazioni peritali	
3. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento	3
3.1. Identificazione catastale	4
3.2. Identificazione dei diritti reali e dei beni	5
4. Individuazione e descrizione materiale dei beni oggetto di pignoramento	6
4.1. Lotto 1 - terreni in Camalò di Povegliano - Via Madonnetta	6
4.1.1. Ubicazione e accessibilità	6
4.1.2. Confini del lotto	6
4.1.3. Servitù e vincoli	7
4.1.4. Destinazione urbanistica	7
4.1.5. Conformità edilizia	7
4.1.6. Conformità catastale	7
4.1.7. Attuali proprietari	7
4.1.8. Precedenti proprietari	7
4.1.9. Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	7
4.1.10. Stato di possesso attuale dell'immobile	7
4.1.11. <i>Descrizione del lotto</i>	8
4.1.12. Divisibilità	8
4.1.13. <i>Stima del valore di mercato</i>	8
4.2. Lotto 2 - terreni e fabbricati in Camalò di Povegliano - Via Santandrà	9
4.2.1. Ubicazione e accessibilità	9
4.2.2. Confini del lotto	10
4.2.3. Servitù e vincoli	10
4.2.4. Destinazione urbanistica	10
4.2.5. Conformità edilizia	11
4.2.6. Conformità catastale	11
4.2.7. Attuali proprietari	11
4.2.8. Precedenti proprietari	11
4.2.9. Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie	11
4.2.10. Stato di possesso attuale dell'immobile	12
4.2.11. <i>Descrizione del lotto</i>	12
4.2.12. Divisibilità	14
4.2.13. <i>Stima del valore di mercato</i>	15
5. Stima del valore di vendita forzata	15
6. Conclusioni	16



ELABORATO PERITALE

1. PREMESSA

La sottoscritta ha ricevuto la nomina quale esperto stimatore del Tribunale di Treviso in data 11.03.2021. Il giuramento telematico è stato effettuato in data 12.03.2021. L'udienza per la riunione delle parti è stata fissata inizialmente per il 30.09.2021 con provvedimento del Giudice in data 11.02.2021. La scrivente in data 07.06.2021, ha formulato richiesta di differimento udienza che è stato accolto in data 10.06.2021. La data inizialmente fissata dal Giudice dott. Alessandra Burra in data 03.11.2021 è stata successivamente posticipata al 17.11.2021 a seguito della riorganizzazione del ruolo per riassegnazione del procedimento al Giudice dott. Francesca Vortali. Il sopralluogo per prendere visione ed esaminare i beni pignorati è stato fissato dal Custode in data 15.07.2020 ed ha interessato tutti terreni e immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare. Le operazioni di sopralluogo si sono svolte in assenza dell'esecutato e in presenza dell'attuale conduttore. È stato possibile accedere ed esaminare tutti i siti ad eccezione di un fabbricato adibito ad uffici visionato internamente in modo 'speditivo' a causa delle incerte condizioni di sicurezza statica della struttura che presenta alcune fessurazioni in corrispondenza della porta di accesso e della pavimentazione interna.

2. OPERAZIONI PERITALI

Nella fase iniziale la scrivente ha provveduto ad acquisire tutta la documentazione catastale, oltre a dati, documenti, contratti e elaborati grafici presso AVEPA, Agenzia delle Entrate e Comune di Povegliano. Data la particolare contingenza legata all'epidemia di COVID19, l'ufficio tecnico comunale di Povegliano, nonostante la tempestiva richiesta di accesso agli atti effettuata dalla scrivente in data 29.03.2021, ha messo a disposizione la documentazione archiviata, costituita da numerosi faldoni, solo in data 30.06.2021, determinando così un notevole slittamento delle operazioni peritali che ha generato la succitata richiesta di rinvio dell'udienza. L'Ufficio ha altresì effettuato una preselezione dei documenti finalizzata ad agevolare la consultazione e limitare al minimo la permanenza congiunta presso la struttura comunale in fase di accesso atti, preselezione che la scrivente ha esaminato e ritenuto efficace per giungere ad una attendibile ricostruzione cronologica dello sviluppo dello stabilimento e dei vari iter autorizzativi. In fase di accesso atti è stata comunque richiesta dalla sottoscritta la verifica di alcuni documenti con contestuale integrazione, che ha riguardato in particolare gli elaborati grafici a corredo delle varie autorizzazioni per poter provvedere ad una verifica in loco della corrispondenza tra autorizzato e stato di fatto.

Durante il sopralluogo che, in base alla disponibilità del Custode è stato possibile effettuare il giorno 15.07.2020, si è proceduto a esaminare, in assenza dell'esecutato, in primis i terreni agricoli siti in via Madonnetta a Povegliano che sono risultati indivisi, aperti e visitabili senza particolari ostacoli. L'insieme è destinato a seminativo ed è indiviso anche rispetto alla confinante particella 121, di altra proprietà. I limiti dell'appezzamento risultano altresì facilmente identificabili lungo i restanti lati. La sottoscritta, assistita dalla collaboratrice geom. Silvia Lignana Bellandi, ha provveduto quindi ad effettuare un rilievo speditivo non topografico al fine di evidenziare temporaneamente in campo i limiti utili ai fini della



valutazione ed a verificare la tipologia e lo stato delle colture in atto oltre alla verifica dell'accessibilità, delle tipologie irrigue e di altri elementi utili ai fini della valutazione.

Dopo breve spostamento si è poi proceduto ad esaminare il compendio sito in via Santandrà di Povegliano, costituito da un allevamento e alcuni terreni attualmente destinati ad uso agricolo.

Si è quindi proceduto ad una verifica speditiva mediante distanziometro laser delle principali misure dei vari fabbricati esistenti e dei silos. Si è inoltre verificato lo stato manutentivo degli stessi e l'attuale destinazione e utilizzo. Durante la verifica è emersa la presenza di alcune difformità di natura edilizia. Al termine delle operazioni si è provveduto a verificare gli adiacenti terreni agricoli di proprietà che sono risultati fondamentalmente in abbandono e costituiti da un arboreto, un frutteto e parte di vigneto che presentano numerose fallanze.

Nel terreno prospiciente via Santandrà, in fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di opere di scavo e posa di cordoli stradali e sottofondi finalizzati alla realizzazione di un nuovo accesso carraio realizzati dall'attuale conduttore.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Considerate le caratteristiche dei beni esecutati, costituiti da alcuni terreni agricoli accorpati posti in via Madonnetta a Camalò di Povegliano e da un compendio di fabbricati siti in Via Sant'Andrà della stessa frazione, un tempo destinati ad allevamento e accorpati a delle superfici agricole, la sottoscritta ritiene che i beni vengano divisi in **due lotti**.

3.1 Identificazione catastale

Gli immobili sono accatastati come di seguito indicato (Visure Catastali agli atti):

Lotto 1 terreni in Camalò di Povegliano – Via Madonnetta

Comune di Povegliano – G944

Catasto terreni - Foglio 7 - particella n. 11

Incolto sterile Cl - ha 0.01.18 Rd - Ra –

Catasto terreni - Foglio 7 - particella n. 12

Seminativo arborato Cl 2 ha 0.22.60 Rd 18,68€ Ra 9,92€

Catasto terreni - Foglio 7 - particella n. 118

Incolto sterile Cl - ha 0.00.42 Rd - Ra –

Catasto terreni - Foglio 7 - particella n. 119

Porzione AA seminativo Cl 2 ha 0.21.00 Rd 17,35€ Ra 8,68€

Catasto terreni - Foglio 7 - particella n. 119

Porzione AB seminativo arborato Cl 2 ha 0.01.81 Rd 1,50€ Ra 0,79€

Catasto terreni - Foglio 7 - particella n. 120

Porzione AA seminativo Cl 2 ha 0.29.00 Rd 23,96€ Ra 11,98€

Catasto terreni - Foglio 7 - particella n. 120

Porzione AB seminativo arborato Cl 2 ha 0.01.91 Rd 1,58€ Ra 0,84€

Si allega la mappa catastale del Lotto 1 (Allegato 01_mappa catastale Via Madonnetta)

Lotto 2 terreni e fabbricati in Camalò di Povegliano – Via Sant'Andrà

Comune di Povegliano – G944

Catasto terreni - Foglio 11 - particella n. 358



seminativo Cl 3 ha 0.01.31 Rd 0,78€ Ra 0,47€
Catasto terreni - Foglio 11 - particella n. 850
seminativo Cl 2 ha 0.43.13 Rd 35,64€ Ra 17,82€
Catasto fabbricati - Foglio 1 - Sez. C - particella n. 190 sub 2
C/2 Cl 5 cons. mq 593 sup. cat. 596 Rendita 1316,91€ - PT
Catasto fabbricati - Foglio 1 - Sez. C - particella n. 190 sub 5
C/6 Cl U cons. mq 1561 sup. cat. 1561 Rendita 4434,04€ - S1-PT-P1
Catasto fabbricati - Foglio 1 - Sez. C - particella n. 190 sub 6
C/6 Cl U cons. mq 1251 sup. cat. 1345 Rendita 3553,48€ - PT
Catasto fabbricati - Foglio 1 - Sez. C - particella n. 190 sub 8
D/1 Cl - mq 217 Rendita -
Catasto fabbricati - Foglio 1 - particella n. 190 sub 12
E Cl - mq 18.542 (indicati nell'Allegato 07- contratto d'affitto) Rendita 1621,67€

Catasto fabbricati - Foglio 1 - Sez. C - particella n. 655
Area urbana Cl - mq 217 Rendita -
Catasto fabbricati - Foglio 1 - Sez. C - particella n. 848
Area urbana Cl - mq 2151 Rendita -

Si allega la mappa catastale del lotto 2 (Allegato 02_mappa catastale Via Santandrà)

I dati corrispondono formalmente ai dati identificativi del pignoramento.

3.2 Identificazione dei diritti reali e dei beni

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 21.02.2020 notificato a mezzo servizio postale in data 24.03.2020, trascritto alla Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio ai num. Rep 2079 e Dep. 1797 in data 02.03.2020 corrisponde a quello in titolarità dell'Esecutato e nello specifico per i due lotti:

Lotto 1 terreni in Camalò di Povegliano – Via Madonnetta

C.T. Fg 7 p. 11, 12, 118, 119 e 120: scrittura privata del 18/12/2007 prot. N. TV 0310242 voltura in Atti dal 07/09/2011 rep. N. 56384 notaio Ucci sede Treviso Reg. UUTV n. 25413 del 19/12/2007 per cambio di denominazione da [REDACTED]

Lotto 2 terreni e fabbricati in Camalò di Povegliano – Via Santandrà

C.T. Fg 11, p. 358: scrittura privata del 18/12/2007 prot. N. TV 0310242 voltura in Atti dal 07/09/2011 rep. N. 56384 notaio Ucci sede Treviso Reg. UUTV n. 25413 del 19/12/2007 per cambio di denominazione da [REDACTED]

C.T. Fg 11, p. 850: frazionamento del 22/03/2011 prot. N. TV0115709 in Atti dal 22/03/2011 [REDACTED].

NCEU Fg 1 p. 190 sub 2, sub 5, sub 6, sub 8 : scrittura privata del 18/12/2007 prot. N. TV 0310242 voltura in Atti dal 07/09/2011 rep. N. 56384 notaio Ucci sede Treviso Reg. UUTV n. 25413 del 19/12/2007 per cambio di denominazione da [REDACTED]



NCEU Fg 1 p. 190 sub 12 : variazione del 07/04/2011 prot. N. TV 0130322 in Atti dal 07/04/2011 unità afferenti edificate su aree urbane.

NCEU Fg 1 p. 655 : scrittura privata del 18/12/2007 prot. N. TV 0310242 voltura in Atti dal 07/09/2011 rep. N. 56384 notaio Ucci sede Treviso Reg. UUTV n. 25413 del 19/12/2007 per cambio di denominazione da [REDACTED]

NCEU Fg 1 p. 848 : costituzione del 07/04/2011 prot. N. TV 0130322 in Atti dal 07/04/2011 costituzione Reg. n. 1365.1 [REDACTED]

4. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

4.1 Lotto 1 - terreni in Camalò di Povegliano – Via Madonnetta

4.1.1 Ubicazione e accessibilità

Comune: Povegliano

Indirizzo: Via Madonnetta in prossimità dell'incrocio con via Piave

Accessibilità: Il terreno, di superficie 7.792 mq, è agevolmente accessibile dalla pubblica via attraverso passo carraio che interrompe una canaletta irrigua (Allegato 03_Allegato fotografico).



Foto aerea delle particelle esegutate in Povegliano via Madonnetta (a sinistra) e sovrapposizione con mappa catastale (a destra)

4.1.2 Confini del lotto

I confini in senso N-E-S-O del lotto sono rappresentati: a nord dalla pubblica Via Madonnetta, a est dalla particella 121 terreno agricolo confine non materializzato, a sud dal Canale Brentella di Santandrà, a ovest dalle particelle 257 a prato e 9 a medicaio oltre alla siepe campestre insistente sulla particella 10.



4.1.3 Servitù e vincoli

Per quanto riguarda le particelle 12, 119 e 120 risulta vincolo di natura idrografica-servitù idraulica per una fascia di 10 m dal Canale Brentella di Santandrà evidenziati dal Comune di Povegliano nel CdU (Allegato 04 – CdU).

4.1.4 Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi, di seguito indicato con P.I.), i terreni risultano classificati in zona agricola E1-ambientale. L'edificabilità è limitata entro l'ambito della LR 11/2004 art. 44 come da Certificato di destinazione urbanistica prodotto dal Comune di Povegliano. Tutti gli interventi e piani di edificazione sono soggetti a procedura VInCA.

4.1.5 Conformità edilizia

L'area è ineditata e l'unico manufatto esistente è la canaletta irrigua in cemento facente parte della rete idrografica terziaria.

4.1.6 Conformità catastale

A livello catastale la qualità dei terreni dichiarata risulta conforme all'esistente.

4.1.7 Attuali proprietari

L'attuale proprietario risulta l'esecutato in virtù della scrittura privata del 18/12/2007 prot. N. TV 0310242 voltura in Atti dal 07/09/2011 rep. N. 56384 notaio Ucci sede Treviso Reg. UUTV n. 25413 del 19/12/2007 per cambio di denominazione da [REDACTED]

4.1.8 Precedenti proprietari

Il precedente proprietario era l'[REDACTED] dal 1994 al 2007. Solo per la particella 120 l'acquisto da parte della succitata [REDACTED] è stato perfezionato nel 1997 innanzi al Notaio Francesco Giopato in Treviso in data 19/12/1997 Rep. 52226 in Atti del 02/05/2001.

4.1.9 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

A carico del lotto in data 30/08/2013 è stata iscritta, dal Tribunale di Treviso sezione di Conegliano, ipoteca giudiziale n. Rep 2515/2013 per un importo di 305.509,88 €.

Ad essa ha fatto seguito un atto di pignoramento Rep. 2079/2020 in data 24/03/2020 a favore della Banca della Marca di Credito Cooperativo per un importo di 436.830,64€ comprensivo della somma sopracitata posta ad ipoteca nel 2013.

4.1.10 Stato di possesso attuale dell'immobile

Da verifiche effettuate presso AVEPA in data 13/04/2021, sui terreni del lotto 1 oggetto di esecuzione immobiliare sussisterebbe un contratto di affitto verbale tra l'esecutato e l'[REDACTED] di cui AVEPA non ha potuto reperire copia in quanto il fascicolo aziendale del conduttore risulta attualmente chiuso per inattività (cfr Allegato 05 – lettera di Avepa del 13/05/2021 prot. 83194).



Avepa desume che il contratto possa essere stato siglato l'11/11/2015, in data successiva al decreto ingiuntivo ma antecedente al pignoramento immobiliare notificato il 24/03/2020, con scadenza 10/11/2025. Tuttavia non si è trovata documentazione comprovante tali affermazioni, pertanto i terreni risultano liberi. Il Signor ██████████ in qualità di rappresentante della Ditta ██████████ già conduttore dei terreni e fabbricati del Lotto 2, riferisce in sede di sopralluogo che i terreni del Lotto 1 sono coltivati da ██████████ senza alcun contratto formalizzato.

4.1.11 Descrizione del lotto

Il terreno è pianeggiante posto alla quota di 65 m s.l.m., attualmente investito a mais in monosuccessione ed è irrigato per scorrimento. Presenta buona fertilità ed è coltivato dalla Ditta ██████████ senza un contratto formalizzato. Nelle particelle 11 e 118 insistono alberi afferenti per la maggior parte alle specie *Robinia pseudoacacia* e *Brussonetia papyrifera* in continuità con la vicina fascia arborata. A sud, in prossimità del Canale Brentella, sono altresì presenti alberi di Robinia.

Sul terreno non insiste alcun fabbricato neppure allo stato iniziale.

4.1.12 Divisibilità

Data l'esiguità della superficie del lotto, non si ritiene utile una ulteriore divisione.

4.1.13 Stima del valore di mercato

Il lotto presenta una superficie agraria totale pari a 7.792 mq di cui 7.260 mq interamente coltivabili (SAU) e 532 mq di tare. L'area ricade in zona DOCG Piave Malanotte.

Alla data di stesura del presente documento e in riferimento a CDU, al momento attuale l'edificazione non è consentita se non entro i limiti e le condizioni imposte dalla LR 11/2004.

Per individuare il più probabile valore di mercato si sono assunte informazioni presso operatori economici locali, tali valori sono stati raffrontati al valore agricolo medio (VAM) pubblicato dalla Agenzia del Territorio, dagli ultimi valori elaborati dal CREA pubblicati su L'Informatore Agrario n. 40 e 41/2020 e a quelli della Banca Dati dell'Osservatorio Valori Agricoli (OVA) pubblicati da IXEO.

VAM

Il VAM per un seminativo irriguo in Povegliano è pari a 85.000,00 Euro/ha (Allegato 06_VAM).
CREA

Il CREA segnala una contrazione dei valori agricoli medi in particolare nelle Regioni Veneto e Friuli-Venezia Giulia sulla base dei prezzi 2019. La contrazione mediamente dell'2,8% ha interessato in particolare i seminativi di pianura a causa della perdurante scarsa redditività e riduzione dei sostegni.

OVA

L'Osservatorio dei Valori Agricoli, valutati fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza indica come più probabile valore l'importo di 75.000,00 Euro/ha.

INDAGINE DI MERCATO

Sulla base dei dati reperiti da operatori economici della zona, il valore dei terreni a seminativo irriguo è compreso tra 7,50 €/mq e 8,00 €/mq. In considerazione della ridotta superficie del Lotto, del suo agevole accesso da strada pubblica, della sua fertilità e buona sistemazione idraulica che ne consente l'irrigazione per scorrimento a turno, la sottoscritta valuta il più probabile valore di mercato del Lotto 1 in 7,70 €/mq per un totale di **60.000,00 € (sessantamila/00 Euro)** così determinato:

$77.000 \text{ €/ha} * 0,7792 = 59.998,40$ **approssimato a 60.000,00 Euro Valore Lotto 1**



4.2 Lotto 2 – terreni e fabbricati in Camalò di Povegliano - Via Santandrà

4.2.1 Ubicazione e accessibilità

Comune: Povegliano

Indirizzo: via Santandrà s.n.c.

Accessibilità: al lotto, di estensione complessiva di 29.937 mq, si accede attraverso due strade bianche che si aprono entrambe sulla pubblica via Santandrà. Il principale e più agevole accesso costeggia il confine con le particelle 320 e 319, ha fondo in stabilizzato e conduce all'ingresso dell'allevamento protetto da cancello automatico dotato di dispositivo anti abigeato (cfr. Allegato 03 - Allegato fotografico). Il secondo si sviluppa lungo il confine est e insiste sulla particella 848 e conduce all'ingresso secondario dell'azienda protetto da cancello e posto a nord del lotto. La strada è sterrata a giacitura pianeggiante.



Ortofoto Regione Veneto 2018 con individuazione dei confini di particella con linea rossa





Estratto dal portale cartografico dell’Agenzia delle Entrate Planimetria catastale con evidenziate campite le particelle del lotto 2

4.2.2 Confini del lotto

I confini in senso N-E-S-O del lotto sono rappresentati dalle particelle 251 e 130 a nord (terreni agricoli), particella 838 a est (terreno agricolo), pubblica via Santandrà a sud, a ovest dalle particelle 320 (residenza), 319 (insediamento produttivo), 830 e 132 (terreni agricoli).

4.2.3 Servitù e vincoli

Con scrittura privata autenticata innanzi al notaio Matteo Contento Rep. 16077/9836 del 23/07/2013, è stata costituita servitù di accesso e passaggio pedonale e carraio della larghezza di metri lineari 6 a fianco del lato est della particella 320 partendo dalla pubblica Via Santandrà fino allo spigolo nord est della stessa particella carico della particella NCEU sez. C Fg 1 particella 190 sub 12 (area esterna ai fabbricati) a favore delle tre particelle NCEU sez. C Fg 1 particelle 320 sub 10, 320 sub 11 e 320 sub 9.

Sulla particella 190 sub 12 insiste il passaggio di elettrodotto e linea telefonica in prossimità della strada di accesso (cfr. Allegato fotografico).

4.2.4 Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, i terreni ricadono parzialmente in area ad Obbligo Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Restano escluse da tale obbligo le particelle 848 (area urbana – strada di accesso secondaria), porzione est della particella 190 sub 12 e la particella 358 (area agricola E3). La particella 655 risulta area urbana e, catastalmente, è interamente interessata dalla sede stradale di Via Santandrà.



Il terreno censito alla particella 850 risulta classificato in parte in zona agricola E3 e in parte in zona C2 ricadente in ambito PUA.

La previsione PUA interessa una superficie di 18.078 mq con indice di edificabilità territoriale di 1 mc/mq con volume massimo di progetto pari a 18.078 mc. La destinazione d'uso è residenziale e servizi. Dalle verifiche effettuate presso il Comune non risultano presentati progetti attuativi. Per quanto riguarda la perequazione il Piano degli Interventi prevede la realizzazione di una strada il cui sedime lambisce il confine est del PUA andando quindi ad interessare parte dell'area agricola e dei fabbricati C e D.

Per i dettagli si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 04 – CdU).

4.2.5 Conformità edilizia

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Povegliano risultano rilasciate numerose autorizzazioni e varianti. In sede di sopralluogo sono stati rilevati n. 4 corpi di fabbrica identificati con le lettere A-B-C e D oltre a silos aperti. Di questi il fabbricato D risulta privo di autorizzazioni e assente anche dall'estratto di mappa catastale. Trattasi di tettoia con pavimento ribassato e tre pareti laterali parzialmente aperte. Per gli altri fabbricati sono state rilevate parziali difformità e superfetazioni di modesta rilevanza.

4.2.6 Conformità catastale

Terreni e fabbricati risultano conformi a quanto riportato in catasto ad eccezione del fabbricato D che risulta assente e al fabbricato C che risulta di sedime inferiore al fabbricato esistente.

4.2.7 Attuali proprietari

L'attuale proprietario risulta l'esecutato in virtù della scrittura privata del 18/12/2007 prot. N. TV 0310242 voltura in Atti dal 07/09/2011 rep. N. 56384 notaio Ucci sede Treviso Reg. UUTV n. 25413 del 19/12/2007 per cambio di denominazione da [REDACTED] [REDACTED]. La particella NCT fg 11 n 850 risulta costituita a seguito di frazionamento (in Atti 22/03/2011 Prot. TV0115709). Per il NCEU sez. C fg 1 particella 848 la costituzione è in Atti in data 07/04/2011 Prot. TV0130321 Reg. 1365.1.

4.2.8 Precedenti proprietari

Il precedente proprietario era l [REDACTED] dal 1998 al 2007.

4.2.9 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

A carico del lotto in data 30/08/2013 è stata iscritta, dal Tribunale di Treviso sezione di Conegliano, ipoteca giudiziale n. Rep 2515/2013 per un importo di 305.509,88 €.

Ad essa ha fatto seguito un atto di pignoramento Rep. 2079/2020 in data 24/03/2020 a favore della Banca della Marca di Credito Cooperativo per un importo di 436.830,64€ comprensivo della somma sopracitata posta ad ipoteca nel 2013.



4.2.10 Stato di possesso attuale dell'immobile

Durante il sopralluogo del 15/07/2021 era presente alle operazioni peritali il Signor [REDACTED] che si è presentato come il conduttore del fondo in rappresentanza della [REDACTED] di cui alla particella 190 (fabbricati e scoperto di pertinenza) in forza del contratto di affitto di fondo rustico in deroga ex art. 45 L.203/82, sottoscritto con l'assistenza delle organizzazioni professionali in data 20/10/2018 con scadenza 10/11/2033, registrato a Treviso il 25/10/2018 Prot. 9338T. Tale contratto, stipulato precedentemente all'atto di pignoramento notificato il 24/03/2020, risulta opponibile (Allegato 07 – contratto d'affitto).

Il contratto specifica, tra l'altro, che il conduttore ha la facoltà di poter modificare e spostare l'ingresso stradale agli immobili senza richiederne parere preventivo alla proprietà, con costi a carico del conduttore.

Dell'intero Lotto risultano liberi due box del fabbricato C, espressamente esclusi dal contratto d'affitto, oltre alle particelle n. 850 e 358, terreni agricoli in parte assoggettati a PUA, e la particella 655 di fatto occupata da Via Santandrà.

4.2.11 Descrizione del lotto

Il compendio è composto da fabbricati destinati all'allevamento zootecnico e area di pertinenza. Lo stesso è delimitato da recinzione realizzata in pannelli prefabbricati in cemento e due ingressi nord e sud, quest'ultimo protetto da dispositivo anti abigeato. L'attività risulta cessata ad esclusione di una porzione del fabbricato C di cui due box risultano utilizzati ed esclusi dal contratto di affitto.

Si assume una superficie totale del lotto pari a 29.937 mq. I cui elementi vengono di seguito singolarmente descritti.

Durante il sopralluogo si è provveduto a verificare la corrispondenza tra le dimensioni reali e quelle autorizzate individuandone i casi difformi. Una tavola in scala 1:500 di sovrapposizione tra l'ortofoto, il PUA, i confini del lotto e l'identificazione dei fabbricati rilevati non conformi è stata appositamente prodotta (Allegato 08_planimetria di sovrapposizione).

STRADA DI ACCESSO SECONDARIA A SUD EST

Si tratta di strada bianca con accesso sulla pubblica via Santandrà all'estremo sud del lotto di larghezza complessiva di 6 m che percorre il confine est e parte di quello nord fino a raggiungere un cancello di ingresso di larghezza 6 m opposto all'ingresso principale. Interessa porzione della particella 655 e l'intera particella 848 di superficie 2.151 mq.

TERRENO AGRICOLO

Appezamento di forma rettangolare posto a nord del lotto e recintato sui lati di confine, di superficie 4.444 mq. Interessa le particelle 850 e 358. Durante il sopralluogo risultava coltivato a vigneto e frutteto familiari in parti pressoché equivalenti. Il vigneto è costituito da 5 filari con testate in cemento, ancore, pali in cemento e 4 ordini di fili. Sesto d'impianto 1x2,7. Dalla documentazione fornita da AVEPA non è stato possibile determinare se il vigneto è iscritto al catasto vigneti mentre al catasto terreni è denunciato come seminativo. Il frutteto è formato da 4 filari con piante di melo, susino, pesco, fico e caco con sesto d'impianto 4 x 4 m. Sono state riscontrate numerose fallanze. Si evidenzia come l'appezamento sia parzialmente interessato dall'obbligo di PUA.



ALLEVAMENTO – FABBRICATO A

Si tratta di uno dei primi fabbricati ad essere stato costruito (concessione edilizia risalente al 1979) ed è costituito da un complesso di 5 strutture aderenti: due stalle collegate da una terza, un box esterno per ricovero animali e un edificio adibito a magazzino, ufficio e abitazione. E' catastalmente individuato alla particella 190 sub 5 e 6.

La prima stalla ha struttura portante in cemento armato con volta a botte, tiranti in acciaio e copertura in tegole in laterizio. I tamponamenti sono in laterizio intonacato. La stabulazione è in box su grigliato con sottostanti vasche per la gestione delle deiezioni animali e corsia di alimentazione centrale. Il conduttore Sig. ██████████ riferisce che le vasche sono da lui utilizzate per la produzione/stoccaggio di biogas. I portoni di accesso sono scorrevoli in ferro verniciato. L'impianto elettrico, seppur presente, appare obsoleto. Le parti strutturali appaiono degradate con ferri a vista e la manutenzione è assente.

La seconda stalla ha struttura portante mista in acciaio e laterizio con tamponamenti in laterizio intonacato e aperture sull'adiacente box esterno posto a est. Il tetto, in laterocemento è composto da quattro falde con copertura in tegole. La stabulazione era a box. Gli accessi sono regolati da porte scorrevoli in ferro. Attualmente il fabbricato è destinato a deposito di materiali misti di risulta. Le parti strutturali appaiono degradate con ferri a vista e la manutenzione è assente.

Il corpo di collegamento fra le due stalle è realizzato con la stessa tecnica costruttiva della prima stalla e accoglie alcuni box di stabulazione.

Lungo il lato est della seconda stalla è stata addossata una tettoia utilizzata quale box esterno per il ricovero degli animali in occasione della pulizia meccanica dei box di sosta. La struttura portante è in acciaio con sovrastante copertura in onduline in cemento-amianto e le condizioni appaiono degradate.

Alla testata sud della seconda stalla si trova l'abitazione con annesso magazzino. La struttura portante è in laterocemento su travetti in calcestruzzo armato degradato con ferri a vista. L'edificio ha due piani fuori terra ed è coperto da tetto con manto in tegole a falda unica, i pavimenti sono in piastrelle. All'esterno del fabbricato è presente un terrazzino con parti strutturali fortemente degradate. All'ingresso dell'edificio abitazione-ufficio a livello della soglia si osserva una crepa strutturale. Le finestre sono protette da tapparelle in plastica. L'ufficio risulta ancora in uso mentre l'abitazione è inutilizzata. Lo stato generale dell'immobile, dei serramenti in alluminio, dei sanitari e degli impianti è degradato.

ALLEVAMENTO – FABBRICATO B

Individuato catastalmente alla particella 190 sub 2, è composto da una tettoia a L con struttura portante in metallo, tamponamenti su quattro lati in elementi prefabbricati in calcestruzzo, copertura in onduline in cemento-amianto; il pavimento è in cemento in buone condizioni manutentive. Al vertice nord è stato ricavato due locali adibiti a locale tecnico impianti e deposito materiali. Sotto alla tettoia sono ricoverati macchinari e attrezzi. A breve distanza è presente una pompa per l'erogazione di carburante con sottostante vasca interrata che appare inutilizzabile. La struttura portante della tettoia appare in buone condizioni. La dimensione dei locali a magazzino non risulta conforme alle autorizzazioni acquisite presso il Comune di Povegliano.



ALLEVAMENTO – FABBRICATO C

Individuato catastalmente alla particella 190 sub 8, il fabbricato presenta una struttura metallica e pannelli di tamponamento in calcestruzzo. La copertura è interamente realizzata in onduline in cemento-amianto. Ospita box per la stabulazione su lettiera di cui i primi due sono occupati da bovini. I restanti sono utilizzati come deposito di rotoballe e altri materiali di risulta. La struttura appare complessivamente in buono stato. Rispetto al sedime accatastato 72,64 x 12 m e autorizzato con sanatoria del 02/09/1998, le misure prese durante il sopralluogo hanno evidenziato una larghezza della manica del fabbricato maggiore di 7,5 m ai 12 dichiarati.

ALLEVAMENTO – FABBRICATO D

Si tratta di tettoia con pavimento ribassato e tre pareti laterali parzialmente aperte. La struttura portante è in cemento armato alla base e elementi verticali e capriate in ferro con travetti e tiranti. Il manto di copertura è in lastre ondulate in cemento-amianto. La struttura è in buone condizioni tuttavia non risulta autorizzata né accatastata. Attualmente è adibita a deposito rotoballe. Di questo fabbricato sono state rilevate le misure principali la cui base è pari a 27,25 x 12,50 m, altezza variabile tra 6 m e 8 m al colmo. Il pavimento in cemento risulta ribassato di circa 0,50 m rispetto al piano di campagna.

ALLEVAMENTO – AREA ESTERNA

L'area esterna di pertinenza del complesso è individuata catastalmente alla particella 190 sub 12. Ha una superficie complessiva di 18.542 mq. La porzione nord ospita i silos ed è pavimentata in cemento. Le parti prospicienti gli ingressi alle stalle e depositi sono pavimentati in cemento, gli spazi adibiti alla movimentazione dei mezzi sono pavimentati in stabilizzato. Tra i fabbricati sono presenti alcune aree verdi residuali parzialmente alberate. In aderenza al fabbricato C lato nord ovest è presente un filare di noci. A delimitazione con la particella 850 è posta una siepe campestre.

La porzione sud est è suddivisa in due zone, una prospiciente la pubblica via Santandrà e l'altra interna al compendio recintato. La prima, al momento del sopralluogo, risultava incolta con alcune alberature e interessata da lavori di scavo e posa cordoli e inerti a preparazione di una nuova strada di accesso. La relativa autorizzazione è stata presentata in data 01/04/2020 - successiva alla notifica del pignoramento- Pratica n° 2020/033AC, autorizzata dal Comune di Povegliano in data 19/06/2020 pratica SUAP ID 00784290264-31032020-1454. La pratica è stata presentata da: [REDACTED]

e [REDACTED] intesa ad ottenere l'autorizzazione per SPOSTAMENTO ACCESSO CARRAIO in Via SANTANDRA', a servizio del terreno così censito in Catasto Foglio 11 mappale 655, 190 (Allegato 09 – Accesso carraio).

La zona interna al compendio misura 4.940 mq circa ed è occupata da un impianto arboreo di *Pawlonia tomentosa* (paulonia) con sesto di impianto 5,5 x 4,0 m. L'impianto non è stato correttamente coltivato pertanto sono numerose le fallanze e gli alberi con difetti. L'impianto non ha rilevanza economica.

4.2.12 Divisibilità

Data la conformazione accorpata del lotto, viste le preesistenze e la destinazione urbanistica del PUA si ritiene il lotto non ulteriormente divisibile.



4.2.13 Stima del valore di mercato

Trattandosi il bene di un'area edificabile all'interno di un PUA la sua valutazione è eseguita secondo il criterio del più probabile valore di trasformazione.

Tenendo conto che parte del lotto è interessata da Previsione urbanistica PUA, che l'attività di allevamento risulta impropria vista la prossimità alle zone residenziali di Camalò, che i fabbricati risultano parzialmente degradati, con irregolarità edilizie oltre a presenza di ampie superfici coperte da lastre in cemento amianto, stimate il circa 3.000 mq, si assume quale valore di mercato quello di trasformazione derivante dall'attuazione del PUA detratte le somme per la bonifica e le demolizioni di tutte le strutture esistenti.

Calcolo del più probabile valore di trasformazione

Il PUA prevede un volume massimo realizzabile pari a 18.078 mc con un rapporto di 1 mq/1 mc e una copertura massima del 40%. Tali dati consentono la realizzazione di unità abitative di sedime massimo pari a 5.165 mq al quale vanno aggiunti i relativi scoperti di pertinenza stimati in 9.000 mq .

Il valore del bene calcolato come valore di trasformazione a nuovo per edilizia residenziale o servizi è pari a 1.613.800,00 Euro, così calcolato:

Valore del bene trasformato:

- A) $5.165 \text{ mq} * 1.850,00 \text{ Euro/mq} = 9.555.250,00 \text{ Euro}$
laddove 1.850,00 €/mq è il prezzo medio di mercato di abitazioni abbinate con giardino esclusivo desunto dalle indagini effettuate.

Costi di costruzione, oneri di urbanizzazione e spese tecniche:

- B) $5.165 \text{ mq} * 1.520,00 \text{ Euro/mq} = 7.850.000,00 \text{ Euro}.$

Costi di bonifica amianto (3.000 mq), demolizioni e recuperi come da prezziario regionale 2020

- C) 349.700,00 €

Valore di trasformazione:

- D) $A - B - C = 1.354.750,00 \text{ €}$

La scrivente, sulla base di quanto sopraesposto, ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima arrotondato sia **1.355.000,00 Euro (unmilionetrecentocinquantacinquemila/00) Valore Lotto 2.**

5. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Le principali differenze che sussistono fra il valore di libero mercato e il valore a vendita forzata sono quindi così riassumibili:

- l'ampio intervallo di tempo che intercorre tra momento di stima-data di aggiudicazione-data del decreto di trasferimento-piena disponibilità dell'immobile che possono essere causa di deperimento o obsolescenza del bene;
- la complessa procedura giudiziaria di assegnazione del bene che impedisce l'immediata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione;
- la minore attività di pubblicità e diffusione commerciale per i beni destinati a vendita forzata rispetto a quelli posti sul libero mercato;



- l'intervallo di tempo tra data di pubblicazione del bando e data di presentazione delle offerte spesso non sufficiente ad ottenere finanziamenti per l'acquisto;
- mancata garanzia di assenza di vizi.

Considerate le motivazioni sopra elencate, si ritiene congruo stabilire, ai fini della vendita forzata, una decurtazione del 20% rispetto al più probabile valore di mercato.

La valutazione finale è, quindi, così determinata:

Valore di mercato Lotto 1	60.000,00 €
Ribasso applicato per vendita forzata (-15%)	<u>-9.000,00 €</u>
Valore immobile Lotto 1 in vendita forzata	<u>51.000,00 €</u>

Valore di mercato Lotto 2	1.350.000,00 €
Ribasso applicato per vendita forzata (-15%)	<u>-202.500,00 €</u>
Valore immobile Lotto 2 in vendita forzata	<u>1.147.500,00 €</u>

6. CONCLUSIONI

Segnalato che sarà onere della parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., la sottoscritta esperta estimatrice, con la redazione della presente relazione di stima composta da 11 pagine oltre a n. 16 allegati ed elaborati esplicativi, ritiene di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Treviso, 15 ottobre 2021

Giulia di Thiene
dottore agronomo

