

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 509/2018

Giudice esecutante: Dott.ssa Alessandra BURRA

Prossima udienza: 7 aprile 2021 ore 10.10

Promosso da:

- [REDACTED]

Contro:

- ESECUTATO 1: [REDACTED]
- ESECUTATO 2: [REDACTED]

E con l'intervento di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

LOTTO 5



Dario Sossai

geometra

Sommario

LOTTO 5 - COMUNE DI CASALE SUL SILE – fondo agricolo	3
Fg 4 – mp 155-156-195-196-219-441-443-51-58-61	3
PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	3
2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
3) DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	7
5) CONFORMITA' CATASTALE	7
6) SERVITU'	7
7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO.....	7
8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	8
9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE	8
10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE	12



LOTTO 5 - COMUNE DI CASALE SUL SILE – fondo agricolo

Fg 4 – mp 155-156-195-196-219-441-443-51-58-61

PREMESSA

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi ed accertamenti presso i beni immobili in esecuzione ed in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del rispettivo Comune di appartenenza, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il fondo agricolo è sito nel Comune di Casale sul Sile (TV) l'accesso prospiciente la pista ciclo-pedonale che si sviluppa lungo Via Schiavonia Conscio (S.P.63) del Comune di Casale sul Sile, località Conscio, all'altezza del civico 21 e della stazione di servizio. Il tutto viene catastalmente così identificato:

COMUNE DI CASALE SUL SILE - C.T. – fg 4 (ALL.1)

mp 155 – semin., cl.3, are 46, ca 53, RD €30,04, RA €15,62;

mp 156 – semin., cl.3, are 42, ca 79, RD €27,62, RA €14,36;

mp 195 – semin., cl.3, are 03, ca 50, RD €2,36, RA €1,17;

mp 196 – semin., cl.3, are 46, ca 07, RD €29,74, RA €15,47;

mp 219 – semin., cl.3, ha 1, are 66, ca 61, RD €107,56, RA €55,93;

mp 441 – semin.arbor, cl.3, ha 1, are 36, ca 08, RD €87,85, RA €45,68;

mp 443 – semin.arbor, cl.3, are 04, ca 10, RD €2,65, RA €1,38;

mp 51 – semin., cl.3, are 96, ca 69, RD €62,42, RA €32,46;

mp 58 – semin., cl.3, ha 1, are 83, ca 74, RD €118,62, RA €61,68;



Dario Sossai

geometra

mp 61 – semin., cl.3, ha 1, are 17, ca 50, RD €75,85, RA €39,44;

Il lotto in oggetto confina a NORD con i mp 157, 50, 194, 221, a SUD con i mp 442 e 444 ad EST con i mp 229, 254, 353, 59, 62, 447, 377, 79 e ad OVEST con i mp 294, 296, 291, 293. 211, 520, 522, 518, 279, 439, 440.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili risultano di proprietà dell'ESECUTATO 2 per l'intero, in forza del seguente atto:

- Atto di Compravendita del 31.8.2009 rep.157505 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, trascritto a Treviso l'8.9.2009 ai nn.33923/20644, con il quale padre dell'ESECUTATO 2 acquisisce la piena proprietà dei mappali in oggetto (ALL.2);

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli esecutati ed agli immobili pignorati:

- ISCRIZIONE del 8.9.2009 nn.33924/7639: IPOTECA VOLONTARIA di € 825.000,00 di cui capitale € 550.000,00, derivante da mutuo del 31.8.2009 rep.157506 a firma del notaio Domenico Curione di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Pordenone, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto;
- ISCRIZIONE del 14.3.2017 nn.8757/1390: IPOTECA GIUDIZIALE di € 550.000,00 di cui capitale € 483.776,40, derivante da decreto ingiuntivo del 11.3.2016 rep.859 del



Dario Sossai
geometra

Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bolzano, contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5803 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

- TRASCRIZIONE del 13.9.2018 nn.31838/22524 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11.8.2018 rep.7245 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bolzano, contro gli ESECUTATI e gravante sui bene in oggetto.

- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33520/5668: IPOTECA GIUDIZIALE di € 150.000,00 di cui capitale € 104.015,48 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5804 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

- ISCRIZIONE del 28.9.2018 nn.33521/5669: IPOTECA GIUDIZIALE di € 50.000,00 di cui capitale € 33.998,68 derivante da decreto ingiuntivo del 17.9.2018 rep.3011 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Treviso (domicilio c/o avv. Gyulai), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto.



Dario Sossai geometra

Si segnala ANNOTAZIONE n.5805 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

- ISCRIZIONE del 13.11.2018 nn.40082/6887: IPOTECA GIUDIZIALE di € 100.000,00 di cui capitale € 56.785,77 derivante da decreto ingiuntivo del 8.10.2018 rep.3220 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Silea (TV) (domicilio non indicato), contro l'ESECUTATO 2 e gravante sui beni in oggetto. Si segnala ANNOTAZIONE n.5806 del 19.11.2020 per restrizione di beni, non avente ad oggetto i beni pignorati;

3) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto misurano una superficie catastale di 84.361 mq che si estende a NORD di Via Schiavonia Conscio (S.P.63) del Comune di Casale sul Sile, località Conscio, all'altezza del civico 21.



L'accesso al fondo avviene agevolmente dalla strada pubblica e la sua intera superficie agraria è destinata alla coltivazione di



Dario Sossai

geometra

seminativi, presenta una forma regolare ed una buona giacitura, ma si rimanda alla consultazione della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegata per una maggiore comprensione dello stato di fatto.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla presa visione dei contenuti del Piano degli Interventi vigente del comune di Casale sul Sile (TV), si rileva che gli immobili del lotto in oggetto ricadono in *zona agricola* e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e sulla base di quanto potuto accertare nel corso del sopralluogo, il fondo in oggetto è da ritenersi conforme alle disposizioni urbanistiche riportate nell'allegato CDU (ALL.3).

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta in ordine e rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

6) SERVITU'

A seguito di accertamenti svolti presso la conservatoria RR II, non sono stati rinvenuti atti riguardanti servitù attive e passive in capo agli immobili del lotto in oggetto e sulla base degli accertamenti svolti, il sottoscritto ritiene che non sia necessaria la costituzione di ulteriori servitù.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Casale sul Sile, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato



Dario Sossai

geometra

accertato che l'aumento volumetrico è consentito limitatamente all'imprenditore agricolo, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'art. 44 della L. R. 11/2004, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori.

8) POSSESSO E DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili risultano intestati all'ESECUTATO 2 per l'intero del diritto di proprietà, sono da lui condotti e svolte le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

Per quanto riguarda la divisibilità è stato tenuto conto della composizione, disposizione e destinazione d'uso degli immobili in oggetto e trattandosi di un fondo agricolo di oltre otto ettari con forma e giacitura regolari, il sottoscritto ha ritenuto utile la formazione del presente lotto vendibile, ritenendo tali caratteristiche appetibili nell'odierno mercato immobiliare agricolo.

9) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *valore di mercato (o commerciale)* di un bene, *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe*



Dario Sossai geometra

le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

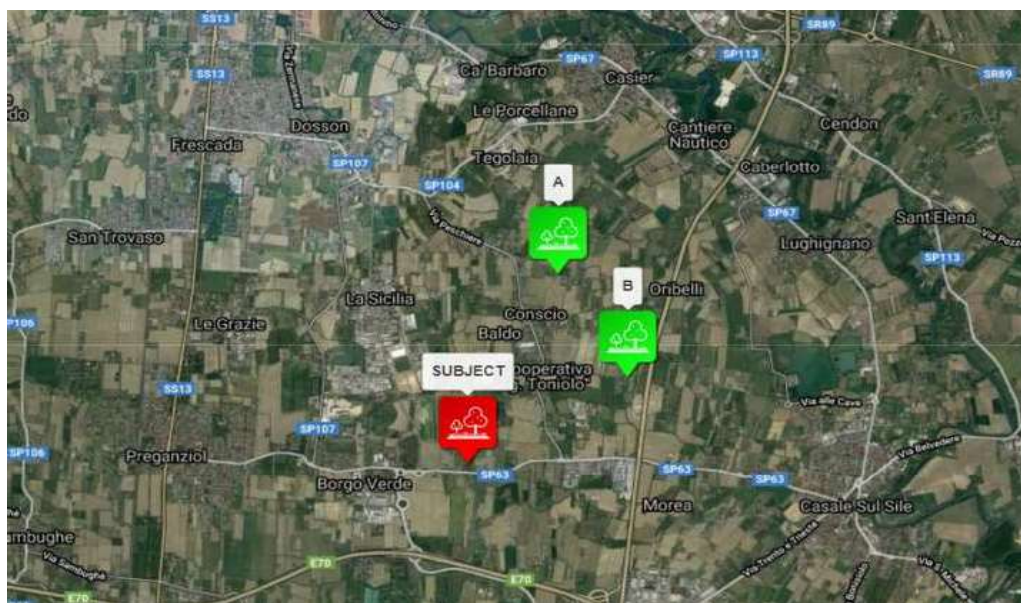
Il *valore di mercato* del fondo in oggetto è stato determinato mediante l'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione adottando un procedimento nominato Market Comparison Approach (MCA), il quale si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo, provvedendo a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento facilmente quantificabile nel mercato.

Le indagini di mercato sono state svolte mediante l'ausilio di un portale informatico collegato alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, a seguito delle quali sono stati individuati due fondi effettivamente compravenduti, definibili simili e dello stesso segmento di mercato dell'unità in oggetto, e vengono localizzati nella seguente immagine.



Dario Sossai

geometra



10

- fondo A - compravenduto ad € 89.000 il 5.12.2018, rep.1596 a firma del Notaio Nicolò Giopato;
- fondo B - compravenduto ad € 30.800 il 25.1.2021, rep.2967 a firma del Notaio Nicolò Giopato;

Pertanto, alla luce dei dati emersi, si è ritenuto di approcciare alla stima adottando il Market Comparison Approach (MCA), ponendo in relazione i fondi comparabili sopra elencati con il fondo oggetto di valutazione, prendendo in esame le caratteristiche superficiali ed attribuendo ad ognuna di esse un determinato indice mercantile di ragguaglio.

La tabella sottoesposta riassume i dati degli immobili comparabili presi a confronto ed i relativi indici mercantili di ragguaglio delle superfici, e determina, mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, il valore medio minimo ed il valore medio massimo della superficie commerciale. La formula è la seguente: Valore medio = PREZZO x COEFF. / SUP. COMM.



Dario Sossai

geometra

TERRENI A SEMINATIVO			
MARKET COMPARISION APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
PREZZO [€]	€ 89.000,00	€ 30.800,00	
SUP. CATASTALE [mq]	11.864,00	4.400,00	84.361,00
SUP. PRODUTTIVA [mq]	10.964,00	3.850,00	80.081,00
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	900,00	550,00	4.280,00

INDICI MERCANTILI			
INDICE E INFO	COEFF.		
SUP. PRODUTTIVA [mq]	1,00		
SUP. TARE E INCOLTI [mq]	0,10		
SUP. COMM. [mq]	11.054,00	3.905,00	80.509,00
Valore Medio [€/mq comm.]	€ 8,05	€ 7,89	

11

In via cautelativa si considera il valore medio minimo rilevato, attraverso il quale si procede alla determinazione dei prezzi marginali riferiti ad ogni tipologia superficiaria.

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B
SUP. PRODUTTIVA [€/mq]	€ 7,89	€ 7,89
SUP. TARE E INCOLTI [€/mq]	€ 0,79	€ 0,79

A questo punto, per ogni caratteristica di ciascun comparabile viene effettuato un aggiustamento che equivale al prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica considerata e la differenza della stessa caratteristica tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	VALORI	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO [€]	€ 89.000,00	€ 30.800,00
SUP. PRODUTTIVA [€]	€ 545.148,17	€ 601.258,59
SUP. TARE E INCOLTI [€]	€ 2.665,92	€ 2.941,97
PREZZI CORRETTI [€]	€ 636.814,08	€ 635.000,56

Pertanto, sommando ogni aggiustamento ai valori degli immobili, si ottengono i valori corretti degli immobili comparabili che



rappresentano il valore ipotetico dell'immobile da valutare come derivato dalle corrispondenti comparazioni con l'immobile di confronto. Concettualmente, i valori corretti raffigurano i più probabili valori che avrebbe spuntato sul mercato il fondo da valutare se fosse stato al posto di quelli di confronto, quindi, considerato che la divergenza tra i due valori corretti (0,29%) risulta trascurabile, si ritiene che il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di valutazione sia pari alla media tra i due valori ricavati.

Perciò, in virtù delle indagini svolte, dei beni comparabili individuati e sulla base delle operazioni estimative sopra esposte, il più probabile valore di mercato del fondo in oggetto viene stimato pari ad € **635.907,32**, che sulla base della propria superficie catastale corrisponde ad un valore unitario di €/**mq 7,54**.

10) VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE

Nel caso in oggetto, sulla base degli accertamenti svolti, si ritiene che gli adeguamenti analitici al valore del bene con riferimento all'assenza della garanzia per vizi del bene, agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato d'uso e manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili e alle spese condominiali insolute, consistono nei seguenti abbattimenti percentuali del valore stimato, così di seguito quantificati:

- ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI -10%

Totale percentuale -10%



Dario Sossai
geometra

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di vendita forzata del lotto oggetto di valutazione è pari ad € 572.316,59 arrotondato ad **€ 570.000,00** (cinquecentosettantamila/00).

In fede

Treviso, lì 7 marzo 2021

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

13

