

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
INTRUM ITALY SPA (PER PENELOPE SPV)

R.G. ESEC. IMM.RI 415-2020

Giudice: dott. Leonardo BIANCO

CTU: geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA

Secondo Elaborato integrativo che annulla e sostituisce il precedente

INDICE

0.00 PREMESSA.....	3
1.00 LOTTO UNICO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI	5
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	6
1.06 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI.....	6
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	6
1.08 DESCRIZIONE DEI BENI	9
1.09 REGOLARITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO	10
1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
1.11 DIVISIBILITA'	13
1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	14
1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	15
2.00 CONCLUSIONI	15
ALLEGATI	17

0.00 PREMESSA

La presente perizia annulla e sostituisce la precedente, per l'inserimento dell'iscrizione di ipoteca in rinnovazione del 19.07.2023 ai nn. 27189/3964 eseguita dal creditore procedente.

Con provvedimento in data 27.10.2021 il Giudice Esecutore dott.ssa Alessandra BURRA ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo agli esecutati nel Comune di Mogliano Veneto e di seguito descritti.

Esperate le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i necessari sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Il compendio immobiliare è costituito sostanzialmente da un fondo agricolo con annesso rustico allo stato grezzo, sito in Comune di Mogliano Veneto, frazione Lazzaretto, in via Cortellazzo, si procede pertanto con la creazione di un lotto unico.

LOTTO UNICO

Beni siti in via Cortellazzo – Mogliano Veneto frazione Lazzaretto

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Il compendio immobiliare è composto da un **fondo agricolo coltivato a prato con un annesso rustico allo stato grezzo**, iniziato nell'anno 2007 e mai ultimato, ubicato in Comune di Mogliano Veneto nella frazione Lazzaretto con accesso da via Cortellazzo, vicino all'uscita dell'Autostrada A27 Mogliano Veneto, in zona agricola leggermente periferica, a circa tre chilometri dal capoluogo comunale.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica Via Cortellazzo Castaldia.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano identificati al Catasto come segue:

Catasto Terreni - Comune di Mogliano Veneto

Foglio 40 Mapp. 38	Q seminativo	cl 3 sup.	898 mq	RD € 5,24	RA € 3,01
Foglio 40 Mapp. 67	Q seminativo	cl 3 sup.	807 mq	RD € 4,71	RA € 2,71
Foglio 40 Mapp. 113	Q seminativo	cl 3 sup.	6.180 mq	RD € 36,07	RA € 20,75
Foglio 40 Mapp. 570	Q seminativo	cl 1 sup.	125 mq	RD € 1,15	RA € 0,65
Foglio 40 Mapp. 573	Q seminativo	cl 2 sup.	1.692 mq	RD € 13,81	RA € 7,86
Foglio 40 Mapp. 574	Q seminativo	cl 1 sup.	10.604 mq	RD € 97,48	RA € 54,77
Foglio 40 Mapp. 895	Q seminativo	cl 3 sup.	4.319 mq	RD € 25,21	RA € 14,50
Foglio 40 Mapp. 896	Q seminativo	cl 1 sup.	6.699 mq	RD € 61,58	RA € 34,60
Foglio 40 Mapp. 894	Q Ente urbano	sup.	1.036 mq		

Per una superficie di 31.324 mq oltre all'ente urbano di 1.036 mq, per una

superficie complessiva di 32.360 mq

Si precisa che a seguito dell'inserimento in mappa ed accatastamento dell'annesso rustico i mappali 64 e 568 sono stati frazionati e di conseguenza soppressi, generando i mappali 895 e 896 ed il mappale 894 ente urbano.

Catasto Fabbricati - Comune di Mogliano Veneto

Sez. E Fg 3 Mapp. 894 sub 1 Via Cortellazzo P. T cat. F/3

Sez. E Fg 3 Mapp. 894 sub 2 Via Cortellazzo P. T corte esclusiva di 559 mq

1.03 CONFINI

L'intero compendio immobiliare confina da Nord in senso orario con mappali 798, 803, 409, 416, 412, 703, 702, via Cortellazzo, 578, 510, 569, 567, salvo altri o variati.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Cortellazzo, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo quanto di seguito riportato:

- Vincolo di destinazione (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 06.04.2001, Rep. 86235 notaio Paolo Mammucari) a favore del Comune di Mogliano Veneto C.F. 00565860269 Trascritto a Treviso il 26.04.2001 ai nn. 16486/11901, riguardante il mappale 63 del foglio 40 del catasto terreni; Vincolo di destinazione d'uso ai sensi della L.R: 24/1985 Art. 6.
- Vincolo di destinazione (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 08.01.2007, Rep. 35061 notaio Maiello Salvatore) a favore del Comune di Mogliano Veneto C.F. 00565860269, Trascritto a Treviso il 08.02.2007 ai nn. 6565/4174, riguardante il mappale 64 del foglio 40 del

catasto terreni; il Vincolo ai sensi delle disposizioni normative in materia, avrà valore fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona; qualora nuove disposizioni urbanistiche modificassero in tutto o in parte, la destinazione d'uso della zona all'interno della quale è prevista la costruzione, il vincolo si intenderebbe ridotto e/o modificato sulla base della nuova normativa, senza necessità di alcun atto.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il compendio immobiliare relativamente ai mappali 896-897 (ex568), 570, risulta in proprietà degli esecutati 1 e 2, a seguito di atto di Compravendita del Notaio Polo Mammucari in Mogliano veneto, repertorio 91144 del 19.04.2002, trascritto a Treviso in data 10/05/2002 ai nn. 18453/13173.

Il compendio immobiliare relativamente ai mappali 38, 894-895 (ex 64), 67, 874, 573, risulta in proprietà degli esecutati 1 e 2, a seguito di atto di Cessione di Quote del Notaio Polo Mammucari in Mogliano veneto, repertorio 91145 del 19.04.2002, trascritto a Treviso in data 10.05.2002 ai nn. 18454/13174.

Ricongiungimento di usufrutto del 05.03.2021 per morte dell'esecutato 2 Usufruttuario, Voltura n. 6090.1/2021 Pratica n. TV 0072235 in atti dal 17/06/2021, l'intero compendio risulta quindi in proprietà dell'esecutato 1.

1.06 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo risultavano utilizzati dalla proprietà.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Oltre agli atti di vincolo sopra descritti, nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1. Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 31070/7256 del 26.07.2003**

costituzione d'ipoteca a garanzia di obbligazioni (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03/07/2003 n. rep.53719 notaio Paone Roberto), a favore CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. sede Padova (PD) c.f.02089931204 (domicilio ipotecario eletto – Padova, Corso Garibaldi n.22/26), a carico degli esecutati 1 e 2, iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 187.401,89 e per la somma complessiva pari ad Euro 210.000,00, gravante l'intera piena proprietà dei terreni in MOGLIANO VENETO.

2. **Ipoteca volontaria iscritta ai nn.31070/7257 del 26/07/2003**, costituzione d'ipoteca a garanzia di obbligazioni (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03/07/2003 n. rep.53719 notaio Paone Roberto), a favore CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA sede Venezia (VE) c.f.02089921205 (domicilio ipotecario eletto – Venezia, San Marco 4216), a carico degli esecutati 1 e 2, iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 9.893,05 e per la somma complessiva pari ad Euro 12.000,00, gravante l'intera piena proprietà dei terreni in MOGLIANO VENETO.
3. **Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.33905/23368 del 26/11/2013**, atto giudiziario del 16/09/2013 n.rep.4626 Ufficiale Giudiziario di Treviso, cancellato con annotamento depositato in data 12/10/2018 ai nn. 35759/4533
4. **Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.3959/3012 del 13/02/2014**, atto giudiziario del 07/01/2014 n.rep.7830/2014 Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. sede Padova (PD) c.f.02089931204, a carico degli esecutati 1 e 2, gravante l'intera piena proprietà dei terreni in MOGLIANO

VENETO.

5. **Ipoteca giudiziale iscritta ai nn.18665/3185 del 07/07/2015**, ipoteca giudiziale – sentenza di condanna (atto giudiziario del 14/03/2013 n. rep.4186/13 Tribunale di Treviso) a favore di DAL MOLIN Fabrizio nato il 29/09/1958 a Montereale (AQ) c.f.DLMFRZ58P29F595F (domicilio ipotecario eletto – non indicato), a carico dell'esecutato 1, iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 8.140,73 e per la somma complessiva pari ad Euro 15.000,00, gravante la quota di 2/3 di proprietà e la quota di 1/3 di nuda proprietà dei terreni in MOGLIANO VENETO.
6. **Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.28289/19932 del 16/10/2015**, atto giudiziario del 01/08/2015 n.rep.7258/2015 Ufficiale Giudiziario di Treviso), a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO) c.f.00799960158, a carico degli esecutati, gravante l'intera piena proprietà dei terreni in MOGLIANO VENETO.
7. **Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.686/488 del 12/01/2021**, atto giudiziario del 13/11/2020 n.rep.5554/2020 Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore PENELOPE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f.04934510266, a carico degli esecutati 1 e 2 gravante l'intera proprietà dei terreni in MOGLIANO VENETO.
8. **Ipoteca di rinnovazione iscritta ai nn.27189/3964 del 19/07/2023**, Costituzione d'ipoteca a garanzia di obbligazioni (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03/07/2003 n. rep.53719 notaio Paone Roberto), a favore PENELOPE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) c.f.04934510266, a carico degli esecutati 1 e 2, iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 187.401,89 e per la somma complessiva pari ad Euro 210.000,00, gravante l'intera piena proprietà dei terreni in

MOGLIANO VENETO.

9. **Vincolo di destinazione** (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 06.04.2001, Rep. 86235 notaio Paolo Mammucari) a favore del Comune di Mogliano Veneto C.F. 00565860269 Trascritto a Treviso il 26.04.2001 ai nn. 16486/11901, riguardante il mappale 63 del foglio 40 del catasto terreni; Vincolo di destinazione d'uso ai sensi della L.R: 24/1985 Art. 6.
10. **Vincolo di destinazione** (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 08.01.2007, Rep. 35061 notaio Maiello Salvatore) a favore del Comune di Mogliano Veneto C.F. 00565860269, Trascritto a Treviso il 08.02.2007 ai nn. 6565/4174, riguardante il mappale 64 del foglio 40 del catasto terreni; il Vincolo ai sensi delle disposizioni normative in materia, avrà valore fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona; qualora nuove disposizioni urbanistiche modificassero in tutto o in parte, la destinazione d'uso della zona all'interno della quale è prevista la costruzione, il vincolo si intenderebbe ridotto e/o modificato sulla base della nuova normativa, senza necessità di alcun atto.

1.08 DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare è costituito da un annesso rustico allo stato grezzo e dei terreni a vocazione seminativo, ma coltivati a prato.

ANNESSE RUSTICO

Annesso rustico di notevoli dimensioni di forma rettangolare con tipologia tipica delle costruzioni della zona, l'immobile si presenta allo stato grezzo con fondazioni, pilastri e travi in cemento armato, tamponamenti in muratura di laterizio, copertura in legno a due falde con manto in coppi, e

pareti interne in laterizio, mancano tutti gli impianti, gli intonaci, serramenti, pavimenti, rivestimenti e opere di finitura, in sostanza è stata realizzata solo l'ossatura principale del fabbricato, copertura e tamponamenti.

Il fabbricato si sviluppa al solo piano terra e si articola in cinque locali: ricovero attrezzi, deposito prodotti, lavorazione ortaggi, locale vendita e servizio igienico, per una superficie lorda commerciale di circa 360 mq, con altezza minima di 5.28 m, massima di 7.68 m, media di 6.48 m, oltre ad un portico/tettoia lungo il prospetto principale, della superficie lorda commerciale di circa 120 mq con altezza minima di 3.67 m, massima di 5.28, media di 4.48m.

Come già detto l'annesso rustico è allo stato grezzo, privo di impianti e di finiture, rispetto al finito si considera uno stato di avanzamento lavori del 45%, pertanto in sede di valutazione sul valore a finito, si applicherà la percentuale di quanto realizzato pari al 45%.

TERRENI

Fondo agricolo di forma trapezoidale, ubicato in zona agricola e coltivato prevalentemente a prato anche se probabilmente un tempo era coltivato a seminativo, come peraltro riportato nelle visure catastali, non risulta irrigato, ma è circondato da canali d'acqua, ed ha l'accesso direttamente dalla via pubblica.

Esclusa l'area di pertinenza dell'annesso rustico di 1.036 mq il fondo agricolo sviluppa una superficie catastale di 31.324 mq, per una superficie complessiva di 32.360 mq.

1.09 REGOLARITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito secondo i seguenti provvedimenti

autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 200/06 in data 08.09.2006 prot. 35025, pratica n. 362/05;
- Denuncia Inizio Lavori del 05.09.2007 prot. 33926

Per quanto realizzato il manufatto risulta conforme a quanto autorizzato, va da sé che il permesso di costruire è scaduto, pertanto, sarà necessario richiedere un nuovo permesso di costruire per completare i lavori.

Ai fini catastali, è stato fatto l'accatastamento del manufatto in corso di costruzione.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI vigente il compendio immobiliare ricade in:

mappali 38, 67, 113, 574, 894, 895 e 896

Z.T.O. E agricola

Inoltre i mappali:

ricadono in ambito di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale;

ricadono in fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;

ricadono in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;

ricadono in terreni idonei a condizione di tipo a;

38, 113, 895 e 896 sono interessati a Ovest da fascia tampone;

ricadono in aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale art.40 delle NTA del PTRC 2020;

mappale 573

parte Z.T.O. E agricola

parte sede fluviale

Inoltre il mappale:

ricade in ambito di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale;

ricade in fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;
ricade in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;
è interessato da fascia di rispetto stradale;
è interessato da fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica;
è interessato da fascia di tutela all'idrografia principale riduzione 20/50 m;
ricade in terreni idonei a condizione di tipo a;
ricade in terreni idonei a condizione di tipo c;
ricade in area esondabile o soggette a ristagno idrico;
ricade in aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della
mobilità regionale art.40 delle NTA del PTRC 2020;

mappale 574

Z.T.O. E agricola

Inoltre il mappale:

ricade in ambito di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale;
è presente un Sito con ritrovamento archeologico;
ricade in fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;
ricade in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;
ricade in terreni idonei a condizione di tipo a;
ricade in aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della
mobilità regionale art.40 delle NTA del PTRC 2020;
conformemente alle prescrizioni urbanistiche impartite dai seguenti articoli
delle Norme Tecniche Operative della Variante n.1 al P.I.:

Art. 10 – Compatibilità geologica
Art. 12 – Aree esondabili o soggette a ristagno idrico
Art. 13 - Zona di tutela relativa all'idrografia principale e norme di tutela
idraulica

Art. 14 - Tutela del paesaggio

Art. 16 - Tutela dell'ambiente

Art. 17 – Vincoli e fasce di rispetto

Art. 17.2 – Aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale

Art. 37 - Disciplina delle zone agricole

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) individua l'area come:

“Classificazione sismica (classe n. 3)” Art. 7.5 N.d.A.

“Fasce di rispetto stradale” Art. 8.1 N.d.A.

“Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica” Art. 8.8 N.d.A.

“Vincolo aeroportuale Venezia zona 1” Art. 8.9 N.d.A.

“Vincolo aeroportuale Treviso zona 1” Art. 8.9 N.d.A.

“Terreni idonei a condizione di tipo a) - Condizione generale” Art. 9 N.d.A.

“Terreni idonei a condizione c) - Area a deflusso difficoltoso” Art. 9 N.d.A.

“Area esondabile o a ristagno idrico” Art. 10.1 N.d.A.

“Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola” Art. 11.2 N.d.A.

“Buffer zone” Art. 13 N.d.A.

“Siti con ritrovamenti archeologici” Art. 16.3 N.d.A.

“Siepi, filari e fasce tampone” Art. 17.2 N.d.A.

“Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. n. 3” Art. 30 N.d.A.

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (P.G.R.A. 2021-2027)

non individua l'area tra gli ambiti a pericolosità e a rischio.

Il tutto come meglio specificato nel CDU allagato alla presente.

1.11 DIVISIBILITA'

Così come strutturato, si sarebbe potuto formare due lotti fabbricato ed area scoperta e terreno, ma tale operazione sarebbe andata a diminuire il valore

dell'intero compendio oggetto di esecuzione, si è preferito quindi conservare tutto in un unico lotto, sicuramente più appetibile in fase di vendita.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. e del P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito agrario ed edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili

applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

Annesso rustico	360 mq X € 1.200,00 x 0.45 =	€.	194.400,00=
Portico annesso	120 mq X € 800,00 x 0.45 =	€.	43.200,00=
<u>Terreno agricolo</u>	<u>31.324 mq X € 10,00 =</u>	<u>€.</u>	<u>313.240,00=</u>
TOTALE		€.	550.840,00=

(euro cinquecentocinquantamilaottocentoquaranta/00)

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10 %, e quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

€ 550.840,00 –10%= € 495.756,00=

Convenzionalmente arrotondato a

€ 495.000,00

(Euro quattrocentonovantacinquemila/00)

2.00 CONCLUSIONI

La presente perizia annulla e sostituisce la precedente, che conteneva un errore nella superficie dell'area di proprietà oggetto di esecuzione.

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 18 Ottobre 2023

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

ALLEGATI

LOTTO UNICO

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica;
- Titolo di proprietà
- CDU