***Dott. Agr. Caprera Paolo***

Via Braida 18
31021 MOGLIANO V.To (TV)
cell: 338/7581536
P. Iva: 01283920286

email: pcaprera@libero.it, p.caprera@conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

=========================================

Integrazione alla Consulenza tecnica di Ufficio

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

**HOIST ITALY s.r.l.** (Avv. A. Bragadin)

**e**

**AVV. CARLIN MASSIMO** (Avv. M. Carlin)

contro

[redacted]

G.E. dott.ssa P. Torresan

Fascicolo n° 137/2023 R.G.E. riunito al n° 153/2024 R.G.E.

===========================

L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott.ssa Torresan, ha disposto che il sottoscritto, già nominato consulente tecnico dell'Ufficio nell'esecuzione in oggetto, provveda a rideterminare il valore del Lotto 3, alla luce dell'estinzione della procedura limitatamente al map. 2036 Fg. 48 inserito nel Lotto stesso.

**NUOVA DETERMINAZIONE DI VALORE DEL LOTTO 3**

**Lotto n° 3**

- **In ditta** [redacted] **(piena proprietà)**
- **Lotto censito al C.T. – Comune di Treviso - Fg. 48**
- **map. 1753 ha. 0 are 33 centiare 05 Seminativo arborato**



Firmato Da: CAPRERA PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c47465c5d8154b8

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - | **map. 822** | | **centiare 54** | **Seminativo arborato** |
| - | **map. 826** | **are 01** | **centiare 35** | **Seminativo arborato** |
| - | **map. 1953** | **are 81** | **centiare 00** | **Seminativo arborato** |
| - | **map. 1955** | **are 14** | **centiare 90** | **Seminativo arborato** |

**DESCRIZIONE E VALUTAZIONE**

***Descrizione dei beni immobili***

Il lotto n° 3 presenta analoghe caratteristiche del lotto n° 2, ovvero si tratta di un'area pianeggiante coltivata a scopo vivaistico con diverse specie arboree ornamentali, piantumate regolarmente una trentina di anni fa, tra il 1990 ed il 1995.

Il nuovo lotto è costituito da 2 corpi della suddetta area, separati tra loro dal map. 2036 del Fg. 48, e presenta un unico punto di accesso da un cancello presente sul lato Ovest; le 2 porzioni di tale lotto sono delimitate a Nord dalla Tangenziale (S.R. 53), a Sud da una rete di confine che separa il lotto dall'area adibita ad invaso idrico, di recente acquisizione tramite esproprio da parte del Comune di Treviso, ad Ovest, la prima porzione dai mapp. 1754-1755 a cavallo dei quali esiste strada di accesso al cancello, la seconda porzione dal map. 2036 (anche a Sud-Est); infine, ad Est la prima porzione è delimitata dal map. 2036, mentre la seconda porzione da altra proprietà (dove non è riscontrabile una suddivisione definita in loco, ovvero il confine non è materializzato), con accesso, comunque, non percorribile, se non da proprietà di terzi non molto vicine.

La porzione Est è boscata, ma presenta anche un'ampia radura, mentre la porzione Ovest è interamente boscata.



Firmato Da: CAPRERA PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c47465c5d8154b8

Le zone boscate presentano esemplari divenuti adulti e di notevole diametro, con diverse piante "filate" ovvero con un fusto di diametro inferiore proporzionalmente all'altezza, oltre ad altre piante di specie autoctone nate spontaneamente.

Ad oggi la disposizione prevalente delle piante è "a filare", semplice o doppio, con piante della stessa specie, ed è individuabile in certe aree un sesto d'impianto sulla fila e tra le file, differente a seconda della specie (ad esempio, ravvicinato per carpini e faggi, superiore per querce e frassini).

Le piante presentano circonferenze fino ai 60 cm, le altezze riportate variano da 5-10 m. a 15-18 m., altezze che, per alcune aree a carpino e faggio, corrispondono a piante "filate", con uno sviluppo eccessivo in altezza rispetto alla circonferenza del fusto, e conseguente chioma ridotta per problemi di spazio a disposizione o chioma "a bandiera"; altri esemplari, invece, appaiono di buon pregio ornamentale e con sviluppo regolare di adulto.

Sono sostanzialmente buone le condizioni vegetative dei soggetti a dimora, sebbene i sesti d'impianto di alcuni gruppi di alberi non consentano un regolare sviluppo futuro delle piante; sarà quindi importante intervenire con un opportuno piano di riqualificazione (diradamento) e l'abbattimento di una decina di alberature morte o gravemente deperienti.

Resta grave caratteristica intrinseca negativa di questo lotto l'interclusione attuale della porzione Est, per la quale (e previo adeguato abbattimento di valore) il soggetto acquirente dovrà inevitabilmente richiedere giudizialmente la costituzione di servitù di passaggio a carico del map. 2036 Fg. 48

***Criteri di valutazione***



Firmato Da: CAPRERA PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c47465c5d8154b8

Analogamente al Lotto n. 2, anche in questo caso il valore viene stabilito sulla base del valore del suolo, oltre al valore del soprassuolo come di seguito determinato.

Il valore del terreno, determinato sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, viene stimato sulla base delle stesse considerazioni estimative espresse per il lotto n. 2, ovvero nella misura di €. 10,00/mq., in quanto l'area presenta caratteristiche agricole a vivaio, senza potenzialità edificatorie, come desunto dal C.D.U. allegato.

Pertanto:

*Porzione Ovest*

| ***Fg.*** | ***Map.*** | ***Superficie (mq)*** | ***Prezzo unitario €/mq*** | ***Valore terreno €*** |
|---|---|---|---|---|
| 48 | 826 | 0,0135 | | |
| 48 | 1753 | 0,3305 | | |
| **Totale** | | **0,3440** | **10,00** | **34.400,00** |

*Porzione Est*

| ***Fg.*** | ***Map.*** | ***Superficie (mq)*** | ***Prezzo unitario €/mq*** | ***Valore terreno €*** |
|---|---|---|---|---|
| 48 | 1953 | 0,8100 | | |
| 48 | 1955 | 0,1490 | | |
| 48 | 822 | 0,0054 | | |
| **Totale** | | **0,9644** | **10,00** | **96.440,00** |

Il valore del soprassuolo, costituito da piante arboree, viene determinato sulla base del valore ornamentale delle stesse, e quindi sulla base delle seguenti 4 caratteristiche, analogamente a quanto effettuato per il lotto n.2:

- la specie o la varietà
- le dimensioni



Firmato Da: CAPRERA PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c47465c5d8154b8

- lo stato fitosanitario
- la posizione

Pertanto, il valore ornamentale è stato calcolato nella seguente modalità:

**V= Co x Ic x Ief x Ip**

Per quanto detto, e considerati tali parametri, il valore complessivo delle piante rilevate viene di seguito riportato:

*Porzione Ovest*

| n° albero | Specie botanica | Circonf. (cm) | C0 | IC | Ief | Ip | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Quercus robur | 34 | 16 | 1 | 3 | 7 | 2.352,00 € |
| 1 | Carpinus betulus | 65 | 13 | 3 | 3 | 7 | 12,60 € |
| 11 | Tilia cordata | 36 | 13 | 1 | 3 | 7 | 3.003,00 € |
| 10 | Tilia cordata | 34 | 16 | 1 | 3 | 7 | 3.360,00 € |
| 1 | Acer campestre | 34 | 16 | 1 | 3 | 7 | 10,00 € |
| 6 | Taxodium distichum | 82 | 13 | 5 | 3 | 7 | 8.190,00 € |
| 6 | Fraxinus excelsior | 41 | 13 | 1,5 | 3 | 7 | 1.023,40 € |
| | | | | | | €. | 18.131,00 |

*Porzione Est*

| n° albero | Specie botanica | Circonf. (cm) | C0 | IC | Ief | Ip | Valore € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Carpinus betulus | 62 | 13 | 3 | 3 | 7 | 2.457,00 € |
| 9 | Fagus sylvatica | 34 | 11,1 | 1 | 2 | 7 | 1.398,60 € |
| 2 | Corylus avellana | 36 | 13 | 1,5 | 3 | 7 | 819,00 € |
| 2 | Prunus domestica | 34 | 11,1 | 1 | 2 | 7 | 310,80 € |
| 6 | Quercus ilex | 20 | 16 | 0,5 | 3 | 7 | 1.008,00 € |
| 5 | Quercus robur | 42 | 16 | 1,5 | 2 | 7 | 2.352,00 € |
| 15 | Fraxinus excelsior | 77 | 13 | 4 | 2 | 7 | 10.920,00 € |
| 3 | Acer campestris | 36 | 13 | 1,5 | 2 | 7 | 819,00 € |
| 3 | Diospyros kaki | 22 | 13 | 0,5 | 2 | 7 | 273,00 € |
| 31 | Carpinus betulus | 73 | 13 | 4 | 3 | 7 | 33.852,00 € |
| 29 | Ulmus minor | 34 | 11,1 | 1 | 2 | 7 | 4.506,60 € |
| 3 | Fraxinus excelsior | 77 | 13 | 4 | 3 | 7 | 3.276,00 € |
| 23 | Carpinus betulus | 76 | 13 | 4 | 3 | 7 | 25.116,00 € |
| 1 | Ostrya carpinifolia | 74 | 13 | 4 | 3 | 7 | 1.092,00 € |
| 2 | Quercus rubra | 20 | 16 | 0,5 | 3 | 7 | 336,00 € |
| 14 | Carpinus betulus | 64 | 13 | 3 | 2 | 7 | 7.644,00 € |
| 2 | Populus nigra | 77 | 13 | 4 | 2 | 7 | 1.456,00 € |
| 5 | Robinia pseudoacia | 47 | 11,1 | 1,5 | 2 | 7 | 1.165,50 € |
| 6 | Acer campetris | 43 | 13 | 1,5 | 3 | 7 | 2.457,00 € |
| 6 | Robinia pseudoacia | 33 | 13 | 1 | 2 | 7 | 1.092,00 € |



Firmato Da: CAPRERA PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c47465c5d8154b8

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Platanus sp.pl. | 21 | 13 | 0,5 | 2 | 7 | 364,00 € |
| 17 | Specie varie autoctone | 29 | 11,1 | 0,5 | 2 | 7 | 1.320,50 € |
| | | | | | | €. | 104.035,00 |

*Valore porzione Ovest*

| | | |
|---|---|---|
| Terreno | €. | 34.400,00 |
| Soprassuolo | " | 18.131,00 |
| | €. | 52.531,00 |

*Valore porzione Est*

| | | |
|---|---|---|
| Terreno | €. | 96.440,00 |
| Soprassuolo | " | 104.035,00 |
| | €. | 200.475,00 |

Occorre ricordare che la porzione Est, come già affermato in precedenza, è allo stato attuale interclusa e, per l'assegnatario, sarà necessario richiedere costituzione di servitù di passaggio.

Per tale motivo di considerevole aggravio, risulta congruo al sottoscritto effettuare un abbattimento di valore della porzione stessa di almeno il 30%

Il Valore complessivo di tale porzione risulta, pertanto pari a:

€. 200.475,00 x 0,70 = €. 140.332,50

Va inoltre considerata la spesa dovuta alla materializzazione del confine lungo il lato Est, considerando la necessità di effettuare un rilievo topografico per apporre linee dividenti certe sul terreno in esame; tale costo è pari ad una somma forfettaria di circa €. 3.000,00.

Il **Valore totale del lotto** sarà, quindi, pari a:

€. (52.531,00 + 140.332,50 - 3.000,00) = **€. 189.863,50**

**(Diconsi €uro Centottantanovemilaottocentosessantatre/50).**



Firmato Da: CAPRERA PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c47465c5d8154b8

- **Valore del lotto per vendita forzata**

**Per le indicazioni previste, comunque, il lotto soggetto a vendita forzata subisce una detrazione di valore del 15% rispetto al valore di mercato stimato.**

Pertanto:

€. (189.863,50 x – 15%) = €. 161.383,98

**- Valore del lotto per vendita forzata (arrotondato)= €. 161.384,00**

**(Diconsi €uro Centosessantunmilatrecentottantaquattro//00).**

= = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

Pertanto, a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Mogliano V.to (Tv), 24 ottobre 2024

ELENCO ALLEGATI**:**

- Lotto 3 - Nuovo Estratto di mappa evidenziato
- Lotto 3 - Nuovo Inquadramento territoriale
- Lotto 3 - Nuovo Inquadramento alberature



Firmato Da: CAPRERA PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2c47465c5d8154b8