

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 236/2023

Promossa da:

Aporti srl
Via Soperga 9 - 20124 Milano (MI)
c.f. e p. iva 10444350960

per

Arec Neprix S.p.A.
Via Soperga 9 - 20124 Milano (MI)
c.f. e p. iva 10130330961

Rappresentata e difesa da:

Avv. Pierluigi Federici del Foro di Roma
PEC: pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org

Giudice per l'Esecuzione:

dott. Leonardo Bianco

esperto stimatore:

dott.ssa agr. Giulia di Thiene

data giuramento esperto:

04.04.2024

data prossima udienza:

06.11.2024

ELABORATO PERITALE



Treviso 25 ottobre 2024



ELABORATO PERITALE

1. PREMESSA

La sottoscritta in data 02.03.2024 ha ricevuto la nomina quale esperto stimatore del Tribunale di Treviso. Il giuramento telematico è stato effettuato in data 04.04.2024. Per prendere visione ed esaminare i beni pignorati, già visti dalla pubblica via nel luglio 2024, è stato effettuato un formale sopralluogo in data 07/10/2024 al quale ha presenziato Il Procuratore del Custode Giudiziario mentre non ha presenziato l’Esecutato.

2. OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha provveduto ad acquisire documentazione catastale, ipotecaria e presso Avepa. Alla presenza del Procuratore del Custode Giudiziario, si è presa visione del bene e si sono effettuate le misurazioni e i rilievi di rito comprese alcune fotografie.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Letta la relazione notarile, sono state eseguite le verifiche al fine di determinare la corretta rispondenza tra il bene pignorato e l’attuale identificazione catastale e consistenza con aggiornamento delle visure storiche (All 01-visura storica).

3.1. Identificazione catastale

L’immobile è attualmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Paese (TV) – Cod.cat. G229

Fg.	p.	Qualità	Cl.	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
16	275	seminativo irriguo	3	6.142	49,17€	28,55€
Totale				6.142	49,17€	28,55€

Si conferma la corrispondenza fra i dati catastali attuali e quanto contenuto nel verbale di pignoramento.



Individuazione del bene oggetto di pignoramento su foto aerea (a sinistra) e corrispondente estratto dal Geoportale dell’Agenzia delle Entrate (a destra)



3.2. Identificazione dei diritti reali

E' stata depositata certificazione notarile ventennale a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia in data 21/07/2023. Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate non sono emerse, sul bene oggetto di pignoramento, ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già citate che vengono di seguito ordinate per numero progressivo.

1. ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2011 - Registro Particolare 5401 Registro Generale 26131. Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso Repertorio 2279/2011 del 14/07/2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2023 - Registro Particolare 19516 Registro Generale 27179 Pubblico ufficiale UNEP presso Tribunale di Treviso Repertorio 3993/2023 del 14/06/2023. Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili.

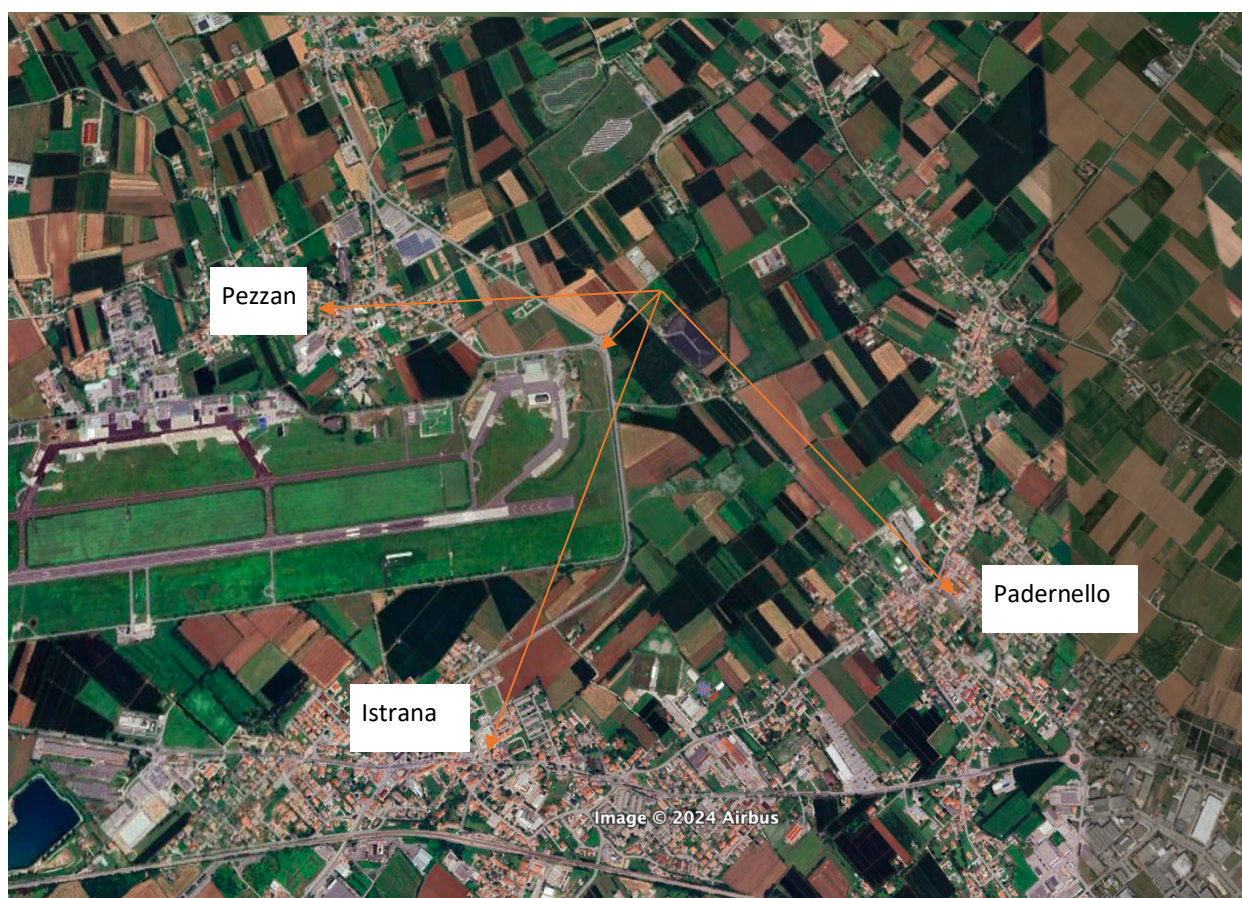
3.3. Suddivisione in lotti

Il lotto è unico.

4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto della presente perizia è un terreno agricolo di superficie catastale 6.142 mq di forma pressoché rettangolare di larghezza 56 m circa per una lunghezza di circa 109 m.

Si trova a circa 300 m in linea d'aria dal limite dell'area aeroportuale di Istrana, a 1,5 km in linea d'aria dai centri di Istrana e Padernello, a 1,2 km in linea d'aria dalla frazione di Pezzan.



Distanze del lotto da aeroporto e dai più vicini centri urbani



4.1. Ubicazione e accessibilità

Il bene è prospiciente via G Toniolo da cui è separato da un fosso.

Non vi è accesso diretto dalla pubblica via, né risulta evidenza formale di una servitù di passaggio; pertanto, il lotto viene considerato intercluso (cfr Allegato fotografico).

4.2. Confini del lotto

Il lotto confina a nord con il Comune di Istrana Foglio 5, a est con la particella 165, a sud con la particella 418 e 422, a ovest con la particella 379 tutte al foglio 16 del Comune di Paese (cfr All.02 – Estratto di mappa catastale). I confini non sono materializzati, quello a sud risulta parzialmente invaso dalla vegetazione arborea cresciuta sulla confinante particella n. 418.

4.3. Servitù e vincoli

Non sono state reperite servitù di passaggio formalizzate. La contigua particella 165 possiede un accesso su Via Toniolo, ma non sono note servitù a suo carico.

Dalla consultazione del Piano degli Interventi del Comune di Paese il bene risulta interessato dal vincolo fascia di rispetto aeroportuale (Art. 10 delle NTO del PI) e dal vincolo fascia di rispetto da discariche.

Non sussiste vicolo paesaggistico.

4.4. Destinazione urbanistica

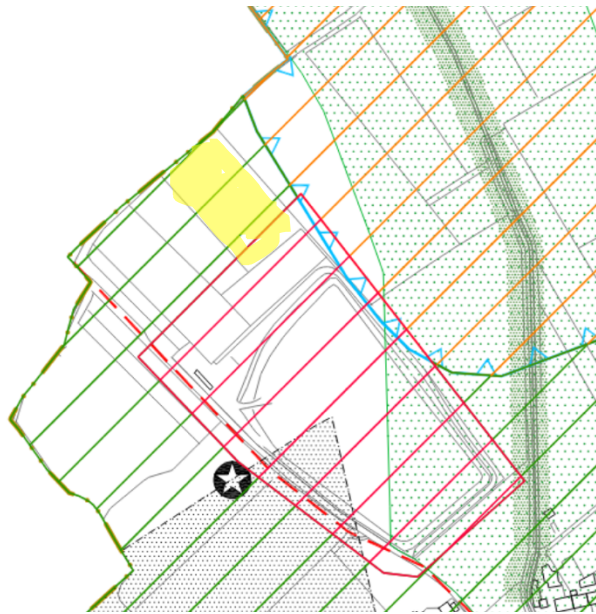
Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 31/07/2024 dal Comune di Paese riporta quanto segue (All03 – CDU):

[il lotto è]

- *incluso interamente nella ZTO E1 AREE AGRICOLE DI MASSIMA TUTELA (Artt. 46-63-64-65-66 delle NTO del PI);*
- *incluso nell'area di compatibilità geologica in parte idonea e in parte non idonea (Art. 42 delle NTO del PI);*
- *interessato interamente dal vincolo fascia di rispetto aeroportuale (Art. 10 delle NTO del PI);*
- *interessato interamente dal vincolo fascia di rispetto da discariche (Art. 16 delle NTO del PI);*
- *interessato interamente dal vincolo aeroportuale - Istrana (Art. 14 delle NTA del PAT);*
- *interessato in parte dal vincolo discariche e interamente dal vincolo fascia di rispetto da discariche (Art. 17 delle NTA del PAT);*
- *Ricomprendente discariche, cave colmate totalmente e/o parzialmente di rifiuti, aree bonificate e/o con bonifica in atto e/o con probabile inquinamento in atto (Art. 24 delle NTA del PAT).*

Fino all'entrata in vigore della variante n. 4 al PAT e della variante n. 18 al PI n. 2 si applicano le misure di salvaguardia, secondo quanto disposto dall'art. 29 della LR n. 11/2004 e s.m.i.





Dal punto di vista geomorfologico 1/5 della superficie ricade in area non idonea (campitura a righe rosse). Il bene è prossimo ma esterno all'area esondabile (linea azzurra). Dal PAT Carta geomorfologica.

La superficie ricadente nella definizione di “area non idonea” è circa 1/5 del totale ovvero 1.220 mq, in quanto posta a ridosso di una discarica per rifiuti speciali. Per tali aree il Piano degli Interventi prevede l'inedificabilità per la presenza di rifiuti pericolosi e non pericolosi. In tali aree sono possibili solo interventi compatibili con lo smaltimento dei rifiuti (cfr All04 – Estratto dalle NTO del PI).

4.5. Conformità edilizia

Non sono presenti fabbricati. Il lotto è pertanto un terreno libero, non coltivato al momento del sopralluogo.

4.6. Conformità catastale

Il lotto è conforme all'estratto di mappa catastale (All02).

Dall'osservazione dell'estratto di mappa si evince la presenza della particella confinante a nord con il bene pignorato ricadente il Comune di Istrana al foglio 5 n. 109. La visura di tale bene ne indica la titolarità dell'Esecutato (All05-Visura p.109), tuttavia la ricerca presso la Conservatoria rivela che la particella non è più esistente (All06-p109Non Esistente).

4.7. Attuale proprietario e precedenti proprietari

Attuale proprietario dell'immobile pignorato è l'Esecutato per la quota 1/1 dell'intero in forza del seguente Atto:

Divisione del 24/09/1993 innanzi al notaio Francesco Giopato Rep.41475 registrato a Treviso il 13/10/1994 al n. 4546 (All07-AttoProvenienza):

Precedenti proprietari erano:

[REDACTED] per la quota di 1/6;

[REDACTED] per la quota di 1/6;

l'Esecutato per la quota di 1/6;

[REDACTED] per la quota di 1/6;

[REDACTED] per la quota di 1/6;

[REDACTED] per la quota di 1/6;



4.8. Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Vedasi il paragrafo 3.2.

4.9. Stato di possesso dell'immobile

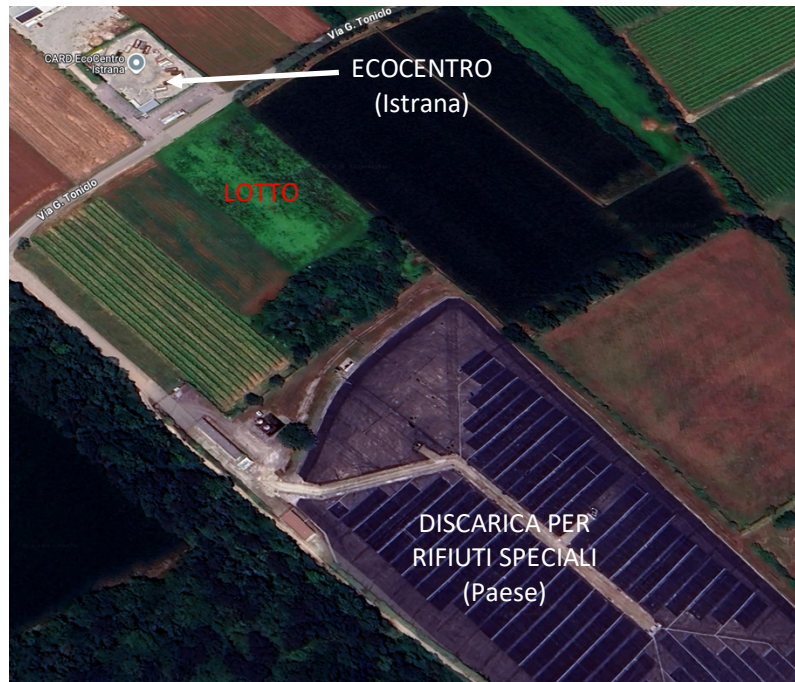
Eseguite presso AVEPA le ricerche di contratti di affitto agrario, il lotto risulta concesso i alla ditta [REDACTED] con contratto verbale di comodato d'uso iniziato in data 01/01/2009 con scadenza 31/12/2051. Poiché i contratti di comodato non sono opponibili alla procedura il bene risulta libero (AlI08-AVEPA).

4.10. Descrizione del lotto.

Il bene pignorato è costituito da un terreno attualmente non coltivato, privo di residui di coltivazione riferibili alla corrente annata agraria, a copertura erbacea tipica della flora infestante dei terreni agrari (abutilon, giavone, sorghetta, solanum ecc...). Il lotto è situato in posizione intermedia tra l'ecocentro di Istrana, a nord-ovest e una discarica per rifiuti speciali a sud-est.

Il terreno risulta pianeggiante con elevata presenza di scheletro pertanto ha forte permeabilità e aerazione.

Non è presente un accesso alla strada pubblica, pertanto, il lotto è attualmente intercluso.



4.11. Divisibilità

L'immobile allo stato attuale non è ulteriormente divisibile, pena una riduzione del valore. Ciò anche in considerazione dell'assenza di un accesso alla strada pubblica



4.12. Stima del valore di mercato

La valutazione di un fondo agricolo viene normalmente effettuata utilizzando come criterio di stima quello riferito al valore di mercato di beni simili, derivato da indagini presso agenzie immobiliari e da ricerche su database telematici ed applicando quindi i valori unitari correnti di mercato, considerando comunque alcuni aspetti correttivi, in particolare comodi e/o scomodi, che possono in qualche modo alzare od abbassare tale valore.

Generalmente tra gli aspetti correttivi si considerano l'ubicazione del fondo, la consistenza e la configurazione dello stesso, la destinazione colturale, la destinazione urbanistica dell'area, il titolo di possesso, la presenza o meno di vincoli, la presenza di eventuali comodi e/o scomodi, nonché il motivo della stima.

Nel caso in esame vanno considerati i seguenti fattori:

- Il fondo è attualmente intercluso, aspetto che rende necessario richiedere al Comune di Paese autorizzazione all'apertura di un passo carraio e alla successiva realizzazione dello stesso con un costo stimato in 3.000,00;
- L'ubicazione interposta tra l'ecocentro di Istrana e la discarica per rifiuti speciali è certamente un elemento fortemente detrattivo del valore;
- Il bene, posto in area agricola, possiede le limitazioni all'edificabilità previste dalla Legge regionale 11/2004 che consente gli interventi agli imprenditori agricoli a fronte di un Piano aziendale, inoltre 1/5 circa della superficie è classificato non idoneo e vi sono consentiti solo interventi compatibili con lo smaltimento dei rifiuti;
- Limitazioni aggiuntive sono legate ai vincoli imposti dal vicino aeroporto militare, sito a 300 m circa dal lotto;
- Sebbene siano presenti nella zona alcuni vigneti, non si ritiene tale coltura ordinaria, pertanto nella stima si farà riferimento alla destinazione colturale a seminativo irriguo.

Da indagini effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona è emerso che per terreni agricoli destinati a seminativo irriguo, i valori medi della zona oscillano tra un valore minimo di 55.000,00 €/ha ed un valore massimo di 95.000,00 €/ha.

Il Valore Agricolo Medio pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Paese indica in 85.000,00 €/ha il valore del seminativo irriguo.

Le banche dati di riferimento in materia di estimo indicano per piccoli appezzamenti con difficoltà di accesso un importo compreso tra 60.000,00 €/ha e 85.000,00 €/ha.

Considerato tutto quanto sopra evidenziato, la scrivente ritiene di assumere un valore unitario di 57.000,00 €/ha che, rapportato alla superficie del lotto, determina un importo di:

$$57.000,00 \text{ €} : 10.000 * 6.142 = 35.009,40 \text{ €}$$

A tale importo vanno detratti i costi per la realizzazione del passo carraio, già stimati in 3.000,00€.

Il valore del bene oggetto di pignoramento risulta pertanto così determinato:

$$35.009,40 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = 32.009,40 \text{ € arrotondato a } 32.000,00 \text{ €}$$



Il più probabile valore di mercato del bene pignorato è dunque pari a 32.000,00€ (diconsi trentaduemila/00 euro)

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 15% rispetto al più probabile valore di mercato.

La valutazione finale è, quindi, così determinata:

<i>Valore di mercato LOTTO per l'intero</i>	<i>32.000,00 €</i>
Ribasso applicato per vendita forzata (-15%)	4.800,00 €
Valore del Lotto in vendita forzata	27.200,00 €

6. CONCLUSIONI

La presente relazione è stata trasmessa alle Parti in data 07/10/2024 e nessuna osservazione è giunta alla data attuale.

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 8 pagine oltre all'allegato fotografico e n. 8 documenti allegati, ritiene di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Treviso, 25 ottobre 2024

Giulia di Thiene
dottore agronomo

