

GEOMETRA BERTON LUCIANO
via Veneto, 11/3 - 31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)
Partita IVA: 04539860264 - Codice fiscale: BRTL64B22L407T
e-mail: info@lbg-openstudio.eu - PEC: luciano.berton@geopec.it

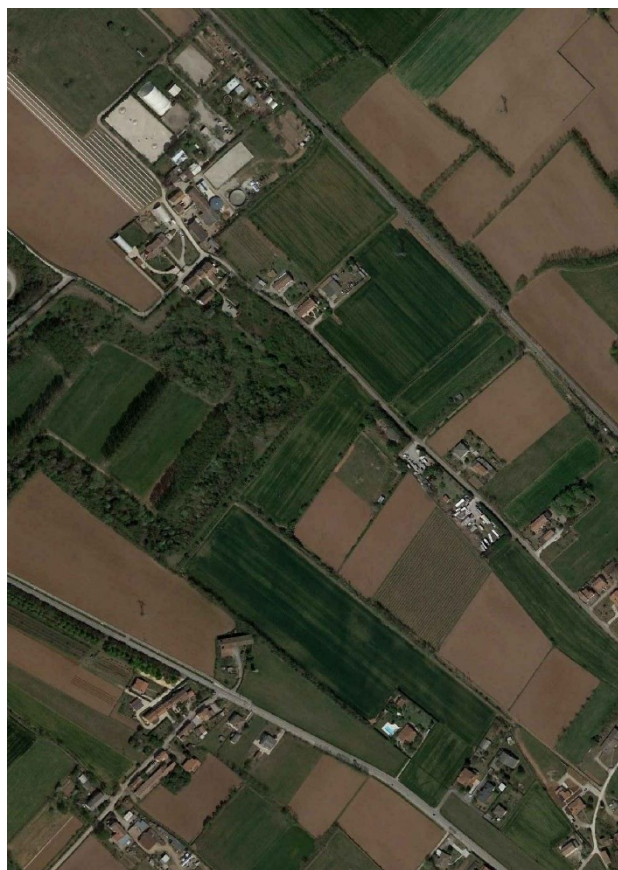


CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso
procedura n. 51/2020

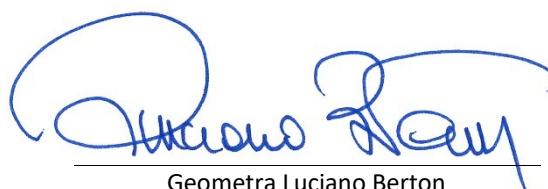
Debitore: XXXXX XXXXXXXX

TERRENI AGRICOLI A PAESE (TV) - VIA ONGARINE



San Biagio Di Callalta, 8 ottobre 2022




Geometa Luciano Berton



Sommario

1	PREMESSE	3
1.1	Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2	QUESITO PER IL CTU	3
3	3. DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO	4
3.1	Immobili oggetto di stima.....	4
3.2	Zona di ubicazione e contesto	4
3.3	Parti comuni	4
4	4. VALUTAZIONE LOTTI	5
4.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
4.2	DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	6
4.3	SOPRALLUOGHI	6
4.4	STATO DI POSSESSO DEL BENE	6
4.5	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	6
4.6	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	7
4.6.1	SITUAZIONE EDILIZIA	7
4.6.2	SITUAZIONE URBANISTICA.....	7
4.6.3	SITUAZIONE CATASTALE	8
4.6.4	GIUDIZI DI CONFORMITA'.....	8
4.6.4.1	CONFORMITA' EDILIZIA	8
4.6.4.2	CONFORMITA' CATASTALE	8
4.6.4.3	CONFORMITA' URBANISTICA.....	9
4.6.4.4	CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA	9
4.7	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	9
4.8	SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE --- «1»	10
4.9	VALUTAZIONE DEL LOTTO	11
5	ALLEGATI.....	12

1 PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 21 settembre 2020, il sottoscritto Geometra Luciano Berton, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), via Veneto n. 11/3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2453, assicurato con la compagnia ARCH INSURANCE EUROPA - DUAL ITALIA SPA, polizza n. PI-06521122NA, con scadenza in data 30/07/2023, a seguito di nomina accettata in data 18 settembre 2020 attraverso il deposito (con modalità telematica) del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato per la redazione della presente perizia di stima, relativa ad immobili siti in Comune di Paese (TV).

Ciò premesso, esperiti gli opportuni accertamenti, si relaziona quanto segue:

2 QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la



normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

3 3. DESCRIZIONE DEI BENI E DEL CONTESTO

3.1 Immobili oggetto di stima

Il bene oggetto della presente stima è rappresentato da un appezzamento di terreno di 13 563 mq sito a Castagnole in Via Ongarine e costituito dai mappali 11, 28 e 29 del foglio 40 del Comune di Paese (TV).

3.2 Zona di ubicazione e contesto

L'immobile in oggetto è ubicato in aperta campagna, a circa 2 km dal centro della frazione di Castagnole in contesto in cui è prevalente l'impiego del territorio per attività agricole ed in cui l'edificato non connesso a detta attività è quasi assente.

All'area si arriva, dal centro di Castagnole, tramite Via S. Pio X° e successivamente proseguendo da Via Ongarine, strada che lambendo l'area nel lato nord, consente l'accesso diretto dalla pubblica Via.

3.3 Parti comuni

Trattandosi di appezzamento di terreno privo di parti comuni, tale aspetto non risulta attinente.



Oltre alla condizione che vede la vendita di una quota in comproprietà dell'intero, non sono emersi altri elementi riguardanti tale aspetto.

4 4. VALUTAZIONE LOTTI

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in Comune di Paese (TV), frazione Castagnole, Via Ongarine, per una superficie complessiva di mq 13 563.

La vendita riguarda la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà che attualmente risulta intestata a xxxxx xxxxxxxx.

Descrizione dell'immobile e confini:

Il terreno in stima è rappresentato da un appezzamento di terreno costituito dai seguenti mappali: foglio 40 del Comune di Paese, particella 11, rendita € 70,99, particella 28, rendita € 2,66, particella 29, rendita € 9,45; Esso è situato in aperta campagna nella frazione di Castagnole ed è ubicato lungo la strada denominata Via Ongarine.

L'area, di forma rettangolare, è accessibile dalla pubblica Via mediante un ponticello (fosso tombato) posizionato nel vertice Nord/est della proprietà; partendo da tale accesso l'appezzamento si espande verso la campagna circostante.

Lungo i confini, con esclusione del lato lambente la strada, l'area è delimitata da scoline e siepi naturali; a tal riguardo si precisa che non risulta evidente la materializzazione dei confini con elementi fissi (cippi, recinzioni o altro) che possano identificare l'esatta posizione dei termini di proprietà.

Per tale motivo, non essendo la riconfinazione dell'area tra gli incarichi ricevuti, lo scrivente non è nelle condizioni di poter effettuare specifiche valutazioni in merito alla coerenza dello stato dei luoghi rispetto ai confini catastali.

Attualmente l'area è coltivata a seminativo, nello specifico grano-frumento.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie hanno evidenziato la presenza di una servitù di acquedotto a carico dell'area in oggetto e costituita con l'atto allegato (al quale si rimanda per le specifiche).

Sentito in merito l'ufficio della società beneficiante della servitù (ATS) si sono reperiti gli schemi tecnici ed il tracciato, che hanno confermato la presenza nell'area di una condotta interrata costituita da tubo DN 300 in ghisa sferoidale, la quale penetra il lotto in prossimità dell'accesso carraio su Via Ongarine e successivamente attraversa l'intera proprietà, con direzione nord/sud, transitando lungo il confine ovest.

Oltre alla suddetta servitù di acquedotto, di cui si indicheranno le specifiche nel punto riguardante le formalità, vincoli ed oneri presenti, non sono emerse ulteriori situazioni o elementi che possano indicare o far presupporre l'esistenza di ulteriori gravami o servitù.



L'appezzamento di cui trattasi confina:

- A nord/est con Via Ongarine;
- A sud/est con mappale 234 di altra proprietà destinato ad attività agricole;
- A sud/ovest con scolo consortile e successivamente con mappale 21 destinato ad attività agricole;
- A Nord/ovest con mappali 336 ed altri destinati a parco pertinenziale a proprietà privata e con terreno agricolo ricadente su altro foglio catastale;

4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Rimandando ai successivi punti per le specifiche secondo le quali si sono determinati i seguenti valori, in questo contesto si richiama sommariamente la consistenza complessiva pari a 13 563 mq e che il Valore di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato individuato in € 35 500,00.

4.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi svolti in data 22 giugno 2021, 24 giugno 2021 e 30 settembre 2022, durante i quali si è potuto accedere agli stessi, di prendere visione e dello stato di utilizzo e di conservazione e di rilevarne caratteristiche e conformità.

4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava coltivato a frumento-grano.

Da verifiche eseguite in merito si è accertato che l'area in questione non risulta essere concessa in affitto, posto che l'ultimo contratto valevole agli atti risulta essere scaduto nel 2013.

Lo scrivente non dispone quindi di elementi che possano indicare l'entità dell'utilizzatore dell'area, che con tutta probabilità si ritiene debba coincidere con qualcuno dei comproprietari.

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Servitù di acquedotto:

- Costituzione di servitù a favore di "Schievenin Alto Trevigiano S.r.l." ed a carico di xxxxx xxxxxxxx ed altri e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 21 luglio 2008 al n. gen28836-part18158 a favore di Schievenin Alto Trevigiano S.r.l, contro xxxxx xxxxxxxx ed altri e derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica.

Con tale atto si definisce quanto segue: "... costituiscono a carico dei terreni di loro proprietà così catastalmente individuati: Comune di Paese (TV) CT foglio 40 mapp n. 29 mapp 11 a favore della società "Schievenin Alto Trevigiano S.r.l." che come sopra rappresentata accetta la servitù perpetua



di acquedotto per installarvi una tubazione sotterranea che lo attraversi con diritto di accesso ai fini della conservazione, manutenzione e vigilanza, ed eventuale ricostruzione delle opere stesse. Alla servitù è assoggettata la superficie occupata dalla condotta sotterranea della lunghezza di metri lineari 203, larghezza metri lineari 3 lungo l'asse della tubazione. Le signore xxxxx xxxxxxxx, xxxx, xxxx e xxxxxxxx, per se e successori ed aventi causa anche a titolo particolare si impegnano a garantire l'inamovibilità della tubazione come sopra installata ed a non fare né permettere alcuna opera che possa comunque impedire od ostacolare l'esercizio ed il buon funzionamento della condotta ed in particolare a non effettuare, entro la superficie asservita, piantagione arboree che con il loro apparato radicale possano danneggiare il manufatto, a non erigere, entro la superficie asservita, alcuna costruzione stabile o provvisoria senza il preventivo consenso della società ...

Per ulteriori particolari al riguardo si rimanda alla consultazione della nota di trascrizione allegata (allegato A.1)

- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Treviso in data 3 settembre 2020, repertorio 55/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 10 settembre 2020 al n. gen28604 - part19519 a favore di Massa creditori fallimento xxxxxxx xxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C. nonché di xxxxx xxxxxxxx, contro xxxxxxx xxxxxxxxxxxx Sas di xxxxx xxxxxxxx & C. - xxxxx xxxxxxxx, derivante da 617 Sentenza dichiarativa di fallimento.

4.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

4.6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

ISPEZIONE EDILIZIA:

Trattandosi di terreno privo di costruzioni sovrastanti, tale verifica, seppur rientrante tra le istanze rivolte al comune nell'ambito della richiesta di accesso atti edilizie rivolta al Comune, non ha sortito alcun risultato.

4.6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Ortofoto:

In allegato si riporta ortofoto dell'area costituente il lotto dell'edificio e dell'area agricola retrostante, oggetto della presente perizia di stima (allegato B.1)

Estratto dal PI vigente:

In allegato si riporta stralcio dello strumento urbanistico vigente; in particolare della cartografia, della legenda delle simbologie e dello stralcio delle NTO corrispondenti alla zonizzazione indicata in cartografia:

- Cartografia zonizzazione (allegato B.2)
- Legenda zonizzazione PI vigente (allegato B.3)



- Stralcio NTO PI vigente (allegato B.4)

Classificazione e normativa urbanistica

Con Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 9.4.2019 è stata approvata dal Comune di Paese la variante n. 9 del piano 2 degli interventi.

Secondo detto strumento urbanistico e con riferimento alla cartografia allegata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima è Z.T.O. agricola "TEa Terreni agricoli di interesse paesaggistico".

Su parte dell'area è indicata la previsione di "viabilità di progetto" e di "piste ciclabili di progetto" con indicazione della relativa fascia di rispetto stradale.

In ragione di tale esistenza parte dell'area è pertanto assoggettabile ad esproprio per la realizzazione delle previsioni di piano, ovvero per la realizzazione da parte dell'Amministrazione interessata della viabilità di progetto.

A tal proposito si evidenzia che la suddetta ipotesi di viabilità - ancorché prevista - non sembra essere in questo momento tra le priorità dell'Amministrazione, in quanto detta bretella era stata ipotizzata come possibile ulteriore collegamento del comparto produttivo avviato lungo la Feltrina, il quale però da anni risulta incompiuto ed inattivo.

Ai fini della valutazione del bene si evidenzia in ogni caso che l'eventuale acquisizione dell'area eventualmente necessaria per la realizzazione della suddetta viabilità sarebbe comunque condizionata alla corresponsione di indennizzo definito per l'esproprio e corrispondente al valore di mercato del bene stesso.

4.6.3 SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

In allegato si riporta estratto catastale dell'area considerata e costituita dai mappali 11, 28 e 29 dal foglio 40 del Comune di Paese (TV) con rappresentazione dei mappali oggetto di stima (allegato C.1)

Visure catastali:

In allegato si riportano le seguenti visure:

- Visura catastale per nominativo riportante i beni oggetto di stima e relativi intestatari (allegato C.2)

4.6.4 GIUDIZI DI CONFORMITA

4.6.4.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Trattandosi di area agricola, ed accertato che nella stessa non ricadono fabbricati o costruzioni per la cui costruzione si rendesse necessario il rilascio di provvedimenti edilizi o titoli autorizzativi, tale aspetto non è attinente.

4.6.4.2 CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

Nell'area non si sono individuati elementi certi e fissi indicanti la materializzazione dei termini di confine (cippi, recinzioni o altro) che potessero individuare l'esatta posizione dei limiti di proprietà e l'incarico ricevuto non comprende la riconfinazione dell'area.

Per tale motivo lo scrivente non è nelle condizioni di poter effettuare specifiche valutazioni in merito alla coerenza dello stato dei luoghi rispetto ai confini catastali.

Tuttavia, al solo scopo di accertare sommariamente l'eventuale presenza di evidenti incongruenze tra stato dei luoghi e mappa catastale si è provveduto ad eseguire una sovrapposizione cartografica tra ortofoto e mappa, il cui esito, visibile nel documento allegato (allegato D1) non ha evidenziato particolari situazioni di evidente incongruenza.

4.6.4.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Stante la destinazione e la specificità del bene, tale aspetto non è pertinente.

4.6.4.4 CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Stante la destinazione e la specificità del bene, tale aspetto non è pertinente.

4.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- dichiarazione di successione in morte di De Lazzeri Antonia, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso al n. part 5960, con al quale gli eredi, tra cui xxxxx xxxxxxxx, divennero comproprietari in quota dei mappali 28, 135, 143, 11 del foglio 40 del Comune di Paese (allegato D.1)
- atto di compravendita a rogito Notaio Spinelli Gianfranco di Treviso in data 3 luglio 1974, repertorio 23762, registrato a Treviso in data 15 luglio 1974 al n. 3323, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data al n. part 11566, con il quale xxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx, per la quota di 1/2 ciascuno acquistarono il terreno sito a Paese Foglio 40 mapp. 29 (allegato D.2)
- atto di divisione a rogito Notaio Gianfranco Spinelli di Treviso in data 14 gennaio 1974, repertorio 23454, registrato a Treviso in data 21 gennaio 1974 al n. 406, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso al n. part 2261, con cui xxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx divennero comproprietari per l'intero i mappali 11 e 28 del foglio 40 di Paese (allegato D.3)
- dichiarazione di successione in morte di xxxxx xxxxxxxx, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 28 aprile 2008 al n. gen16460-part10493, con cui xxxxx xxxxxxxx divenne proprietaria di 1/2 dei mappali 11, 28 e 29 del foglio 40 di Paese (allegato D.4)
-

4.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Comune: PAESE (TV)
Frazione: Castagnole
Dati catastali: Fg. 40, num. 11, num. 28, num. 29

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 40, num. 11 (Seminativo)		11 953,00
Foglio 40, num. 28 (Seminativo irriguo (o seminativo irrigato) arborato)		430,00
Foglio 40, num. 29 (Seminativo irriguo)		1 180,00
Superficie totale, m²		13 563,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m ²	Valore €/Ha per 1/2	Valore totale
Seminativo	11 953,00	40 000,00	47 812,00
Seminativo irriguo (o seminativo irrigato) arborato	430,00	42 500,00	1 827,50
Seminativo irriguo	1 180,00	42 500,00	5 015,00
Valore totale, €			54 654,50

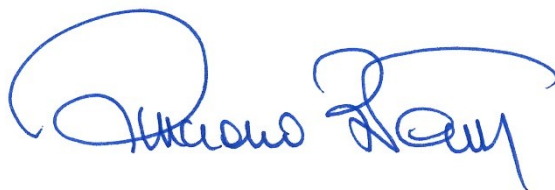
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
INDISPONIBILITA' DEL BENE - Acquisto di quota indivisa del bene	0,85
Coefficiente globale	0,85

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Compravendita atto Notaio Favalaro del 15/07/2021 (mq 16.497)	€ 6,50
Compravendita atto Notaio Giopato del 14/09/2022 (mq 4.194)	€ 5,96
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 6,23

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 6,23
--------------------------------	--------

Valore catastale: € 4 674,39
Valore VAM: € 54 654,50
Valore medio di mercato: € 35 332,95 = € 6,23 x 0,85 x m² 13 563,00 x 1 / 2
Valore stimato: € 35 332,95 = € 6,23 x 0,85 x m² 13 563,00 x 1 / 2
Valore stimato arrotondato: € 35 500,00

VALORE STIMATO € 35 500,00
(euro trentacinquemilacinquecento/00)

Geometra Luciano Berton

4.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

L'indagine peritale è supportata dalle ricerche documentali e dalle ispezioni necessarie per individuare correttamente il bene nella specificità della sua consistenza e delle caratteristiche. La valutazione è stata quindi effettuata con il metodo comparativo, confrontando il bene in oggetto con altri beni aventi le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse ed oggetto di recenti compravendite. Nel documento che segue si riportano i dati e gli elementi utilizzati ai fini della presente valutazione.

In merito alla valutazione schematicamente riportata nell'abaco precedente si evidenzia che ai fini della determinazione del bene, al valore determinato moltiplicando il valore unitario assunto come prezzo medio di beni di analoga tipologia dal mercato corrente (€/mq) per la specifica consistenza (mq), si sono sottratti:

- La decurtazione dovuta alla vendita della quota parziale del bene;
- La decurtazione dovuta dal gravame della servitù esistente;

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Oggetto della vendita è la quota di 1/2 dell'intera proprietà e di tale condizione si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 35 500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 35 500,00

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € -7 100,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 28 400,00



Geom. Luciano Berton

5 ALLEGATI

- A.1 - Servitù di acquedotto
- B.1 - Ortofoto dell'area in oggetto
- B.2 - Cartografia zonizzazione PI vigente
- B.3 - Legenda zonizzazione PI vigente
- B.4 - Stralcio NTO PI vigente
- C.1 - Estratto catastale
- C.2 - Visura catastale per nominativo
- D.1 - Conformità catastale – sovrapposizione cartografica ortofoto/mappa
- E.1 - Dichiarazione di successione in morte di de Lazzeri Antonia
- E.2 - Atto di compravendita Notaio Spinelli repertorio 23762 del 3 luglio 1974
- E.3 - Atto di divisione Notaio Gianfranco Spinelli repertorio 23454 in data 14 gennaio 1974
- E.4 - Dichiarazione di successione in morte di xxxxx xxxxxxx
- F.1 - Planimetria con rappresentazione dei coni visuali
- F.2 - Documentazione fotografica

