

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. MARZIA PAVAN
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE di TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 68/2023

Procedente

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A

Av. Fernando Rampini Boncori

fermandorampiniboncori@pec.ordineavocatitreviso.it

Intervenuti

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziaiscossione.gov.it

Giudice Esecuzione

dott. Leonardo Bianco

Prossima Udienza

02/10/2024 ore 11.40



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.....	4
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	4
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	5
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	6
DIVISIBILITÀ.....	8
DESCRIZIONE dei BENI	8
Accertamenti urbanistici	17
Conformità edilizia	21
Conformità catastale.....	24
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	24
CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	25
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	25
ELENCO ALLEGATI.....	26



PREMESSA

Con provvedimento notificato il 08/01/2024 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava lo scrivente geom. Giorgio Granello, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che veniva inoltrato dallo scrivente il 16/01/2024.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali, depositando opportuna istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e richiesta di CDU, che venivano evasi rispettivamente in data 04/03/2024 e 06/03/2024.

Successivamente, previ accordi intercorsi con il custode, veniva eseguito il sopralluogo presso gli immobili al fine di verificare e rilevare quanto presente.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 26/01/2023 Rep. 559 del Tribunale di Treviso, trascritto il 28/02/2023 ai numeri RG 7313/ RP 5243, sono stati pignorati all'Esecutato 1, per la quota di 1/1, i beni identificati come segue nel

COMUNE DI VILLORBA (TV):

➤ **CATASTO TERRENI – Fg. 24 – mn. 5 – nat. Semin Arbor – classe 1 –**

Superficie HA 00.80.21 – Red. Dom. € 84,50 Red. Agr. 43,50

-O-O-O-



IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificabili al **Catasto Terreni del Comune di COMUNE DI VILLORBA (TV)** al seguente:

- **CATASTO TERRENI – Fig. 24 – mn. 5 – nat. Semin Arbor – classe 1 –**
Superficie HA 00.80.21 – Red. Dom. € 84,50 Red. Agr. 43,50



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]

CONFINI: il mn. 5 confina a NORD con Via Postioma; a EST con i mn. 6-394 e 650 (terreni, proprietà di terzi); a SUD con il mn. 16 (terreno proprietà di terzi); a OVEST con il mn. 255 (terreno proprietà di terzi).

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

Il bene oggetto di pignoramento è situato nella frazione di Catena di Villorba (TV) lungo via Postioma al civico n. 16, nella porzione di collegamento tra i Comuni di Villorba e Carbonera (fraz. Vascon), dalla quale si accede al lotto tramite due accessi carrabili.





Accessi al lotto

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento perveniva all'Esecutato 1, per la quota di 1/1, con atto di compravendita redatto avanti il notaio Maurizio Bianconi di Treviso Rep. n. 91071/Racc. 22018 del 06/09/2006 registrato il 08/09/2006 al n. 12772 e trascritto in data 11/09/2006 ai nn. RG 45608/RP 26138.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

In base alla documentazione acquisita non si è rilevata la presenza di servitù in capo ai beni oggetto di pignoramento:

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione ipotecaria allegata in atti e delle verifiche personalmente eseguite dallo scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del bene oggetto di pignoramento:



- **ISCRIZIONE del 24/10/2006 - RG 52851/ RP 13557:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del notaio Maurizio Viani di Treviso del 17/10/2006 Rep. n. 60/38 a favore di "BANCA DI TREVISO S.P.A" (CF. 03402050268) per l'importo complessivo di € 210.000,00
- **ISCRIZIONE del 03/10/2017 - RG 33609/ RP 5720:** ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da Atto Rep. 1937/11317 del 27/09/2017 a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE" (CF. 13756881002) per l'importo complessivo di € 140.376,42
- **TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - RG 7313/ RP 5243:** verbale di pignoramento immobili emanato in data del 26/01/2023 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 559;
- **ISCRIZIONE del 06/09/2023 - RG 32797/ RP 4808:** ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da Atto Rep. 4526/11323 del 22/08/2023 a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE" (CF. 13756881002) per l'importo complessivo di € 453.475,16.

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare *all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso* formale richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dall'Esecutato 1 con riferimento ai dati catastali del bene, a cui è seguita risposta in data 06/03/2024 nella quale veniva comunicato che **non erano stati individuati contratti che a carico dei soggetti richiesti.**



Tuttavia, in sede di sopralluogo il terreno oggetto di pignoramento, nonché le serre su di esso erette, sono risultate occupate un'attività di floricoltura gestita da terzi (vd. *IMPRESA 2* nell'Allegato 1).

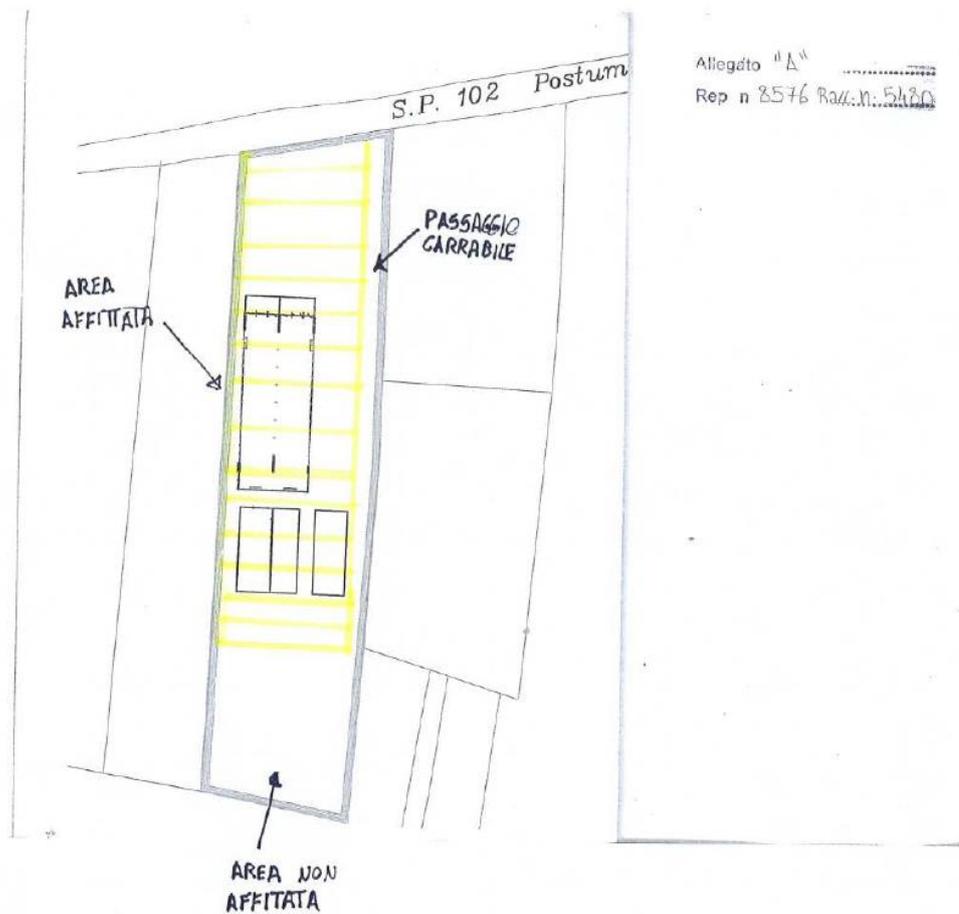
Interpellato nel merito, l'Esecutato 1 forniva al Custode Giudiziario e allo scrivente copia di una certificazione notarile datata 06/08/2020 nella quale il notaio Maurizio Viani di Treviso certificava che l'*IMPRESA 1* (vd. Allegato 1), di cui l'Esecutato 1 risulta titolare unico (vd. Allegato 1), concedeva in affitto il proprio ramo d'azienda all'*IMPRESA 2*.

Lo scrivente ha quindi provveduto a reperire il "Contratto d'affitto ramo d'azienda" rep. 8576 del 06/08/1010 registrato a Treviso il 07/08/2020 al n. 22030 serie 1T, nel quale viene dato atto che *"l'azienda suddetta (i.e. Impresa 1) comprende l'avviamento, i beni strumentali individuati nell'inventario sottoscritto tra le parti in separata sede e il terreno destinato all'attività di floricoltura con sovraperette serre; detto terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Villorba al foglio 24, particella 5, SEMIN ARBOR di Ha 00.80.21"*.

Con tale contratto, veniva concesso in locazione il ramo d'azienda comprensivo del terreno *"con la precisazione che l'area compresa nell'affitto è identificata in colore giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "A" (sotto riportato)*.

Si precisa che il suddetto contratto d'affitto prevedeva decorrenza dal 01/08/2020 al 31/07/2026 e possibilità di rinnovo automatico di anni 6, per un canone annuo convenuto in € 10.800,00 (diecimilaottocento/00 euro) oltre IVA.





Allegato n° A
Rep n 8576 Raz. n. 5430

Allegato A - Contratto affitto ramo d'azienda

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

Non si ritiene l'immobile comodamente divisibile.

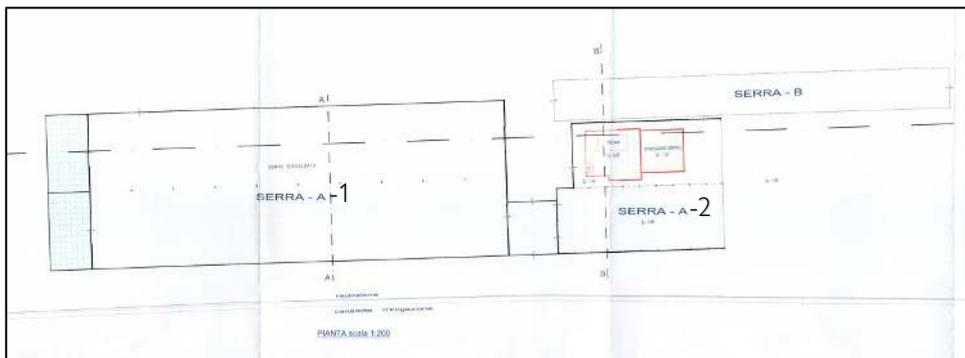
-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI

L'oggetto di pignoramento è costituito da un terreno a destinazione agricola con sovrastanti serre utilizzate per attività di floricoltura comprensiva di area di vendita; si accede al lotto da Via Postioma tramite due accessi carrai con cancelli in metallo.

Nel lotto sono presenti n. 3 serre:





- 1) “A1” → attrezzata ed adibita alla vendita al pubblico, la serra è insediata nella porzione nord del mn. 5 ed è provvista di impianti di riscaldamento e irrigazione (oltre che elettrico).



SERRA A1: fronte nord e fronte est

La SERRA A1, che presenta una pianta regolare (19,34 x 60,17 metri) su due campate, è costituita da una struttura in acciaio zincato con copertura (una per ciascuna campata) e pannelli laterali di tamponamento in materiale plastico, in parte apribili; sul fronte principale, la copertura aggetta per realizzare una sorta di “porticato” aperto su 3 lati.

La porzione nord della serra è allestita come spazio espositivo e di vendita (bancone), dove è stato inoltre realizzato con strutture in cartongesso un



blocco che ospita un locale uso *Ufficio*, un *Bagno* e un *Antibagno*.



Ufficio



Antibagno e Bagno

Il pavimento della serra A1 è rivestito in lastroni di graniglia lavata, sormontati da listoni di materiale plastico effetto parquet nell'Ufficio, e da piastrelle di grande dimensione nell'Antibagno e nel Bagno, dove piastrelle sono utilizzate anche per rivestire parte delle pareti; i locali, provvisti di un controsoffitto costituito da telaio metallico e pannelli in cartongesso con illuminazione integrata, presentano un'altezza netta interna pari a cm 270 nel Bagno e Antibagno, e a cm 278 nell'Ufficio.



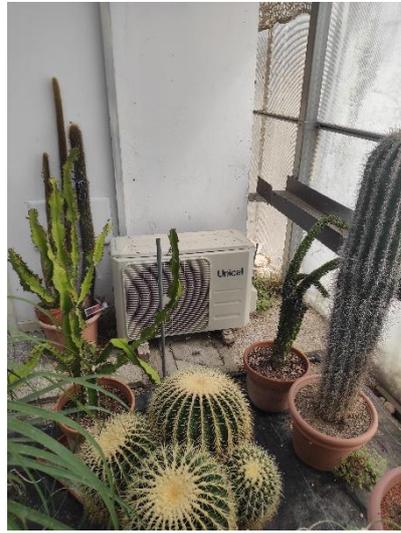


Pavimentazioni e rivestimento interni

All'interno della serra sono collocati aerotermini per il riscaldamento degli ambienti, alcuni di marca RCT (sembra alimentati a gasolio) altri di marca SABIANA (probabilmente collegati alla caldaia a cippato).

All'interno dell'Ufficio è installato uno split di marca UNICAL, la cui macchina esterna è collocata all'interno della serra, lungo la parete del Bagno; qui si rileva anche un boiler elettrico, marchio ARISTON, per la produzione di acqua calda sanitaria del Bagno.





All'interno della serra A1 sono installati impianti di irrigazione comandate da opportune centraline.





2) "A2" → collocata a sud della A1, questa serra, anch'essa riscaldata, attualmente funge da zona di deposito/stoccaggio oltre che da "centrale termica", essendo in essa installata la caldaia a cippato posta a servizio sia di A1 che di A2. La SERRA A2 è costituita da due campate affiancate, la più a ovest delle quali leggermente più lunga (20,14 x 8,14 metri) rispetto a quella a est (18,15 x 8,05 ml), costituita da una struttura in metallo con sovrastante copertura in materiale plastico; i tamponamenti laterali sono costituiti da pannelli sandwich, i portoni collocati sui fronti minori sono scorrevoli.



Fronti nord e sud

Nella campata minore è stata realizzata una vasca con solaio in c.a. e pareti in blocchi di cemento, all'interno della quale sono collocati, oltre serbatoi di



accumulo e impianti vari, una caldaia marca HEIZOMAT mod. RHK-AK 300 (SN 3041096) di potenza 300 kW alimentata a cippato che dovrebbe garantire il riscaldamento di entrambe le serre (A1 e 2); la restante porzione di campata presenta una soletta in c.a. destinata allo stoccaggio del cippato. L'occupante ha tuttavia segnalato che la caldaia non viene utilizzata (e non ha saputo precisare se essa sia funzionante o meno) e che per il riscaldamento viene utilizzato il gasolio stoccato in un serbatoio fuori terra collocato all'esterno della Serra A1.



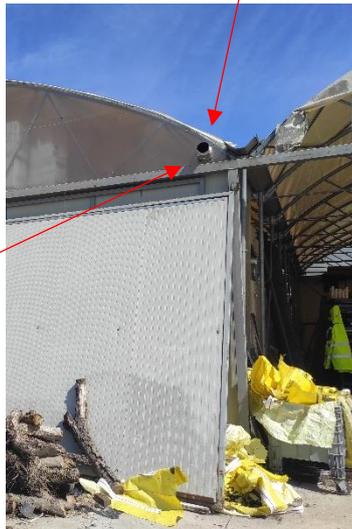
Campata maggiore (ovest) e minore (est)

Si precisa infine che, benché richiesta, non è stata fornita copia del Libretto dell'impianto e/o documentazione tecnica, né alcuna indicazione di una sua eventuale registrazione al Catasto Impianti della Regione Veneto.

Nella porzione sud della campata maggiore è stato ricavato, tramite pareti in cartongesso, un vano provvisto di una porta di accesso, con listoni in materiale plastico, effetto legno, posati sopra al pavimento in terra battuta (presente in tutta la campata maggiore); si precisa che in sede di sopralluogo



il vano risultava adibito a cucina, provvisto di stufa economica con canna fumaria collegata con la facciata sud.



Caldia e serbatoio esterno



3) "B" → manufatto a carattere temporaneo e pianta regolare (4,93 × 48,30 metri), costituito da una struttura in metallo a tunnel rivestita da teli plastificati; internamente non è presente alcun tipo di pavimentazione, mentre si rileva un aerotermo e l'impianto di irrigazione.



Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi (vd. Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

Descrizione vano	sup. rilevata (mq)	h rilevata (cm)
SERRA A1 - COMMERCIALE	1414,38	490,5 media (613 _{max} /368 _{min})
di cui:		
Portico	96,12	490,5 media (613 _{max} /368 _{min})
Ufficio	22,98	278
Bagno+anti	8,79	270



SERRA A2 - DEPOSITO di cui	309,94	440 media (536 _{max} /345 _{min})
Cucina	19,68	289
SERRA B - PRODUTTIVO	238,12	244 max

Le destinazioni d'uso dei locali sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.

Si precisa che gli elementi rilevati all'interno delle serre A1 e A2, come ad esempio il corpo Ufficio/Bagno (con i relativi impianti) o i getti in c.a., inducono a definire tali manufatti come "serre fisse".

-O-O-O-

Accertamenti urbanistici

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villorba (vd. Allegato 6) si evince che:

- secondo il PAT vigente, il lotto ricade in "rete ecologica – fascia tampone" all'interno del perimetro del "Piano di area delle Fontane Banche"; gli immobili sono ricompresi nell' "A.T.O. 8 - Ambito Agricolo" e il lotto NON ricade in ambito di urbanizzazione consolidata;

Fascia tampone

13. I progetti che implicano che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione di incidenza (VINCA) in prossimità del SIC e ZPS IT 3240012 "Fontane Bianche di Lancenigo; nelle aree distanti da quest'ultima ma prossime a corridoi ecologici e /o altre aree a valenza naturalistica dovrà essere redatta un analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi. La necessità della procedura VINCA è valutata comunque dal responsabile del procedimento.
14. L'attuazione di nuove sedi infrastrutturali e/o la riqualificazione delle esistenti se non soggette a VIA è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione.
15. Non sono consentite coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

Estratto art. 51



- secondo il PI vigente, il lotto ricade in zona a tessuto omogeneo “EA - *Tessuto agricolo ea a valenza agricolo-produttiva*” gravata sul confine nord da “*fascia di rispetto stradale*”, normate dagli art. 44-42 e 75 delle NTO;

20. Strutture agricolo-produttive non dedicate a ricovero di animali.

Si definiscono strutture agricolo produttive tutti i manufatti necessari per lo svolgimento delle attività agricole, o di loro specifiche fasi, secondo le tipologie strutturali di cui al punto 3 degli atti di indirizzo regionale della LR 11/2004 lettera d).

H = 6,50 ml.

Dc = 5,00 ml.

Ds = 10 ml. entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Ds = come stabilito dal DPR 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Altezze maggiori sono consentite solo per motivate esigenze funzionali, dimostrate all'interno del Piano di Sviluppo Aziendale approvato.

21. Serre fisse.

Le serre fisse sono consentite, ai sensi della LR 11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli sulla base di apposito PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'Ispettorato Regionale Agricoltura. Sono consentiti altresì gli interventi di cui alla legge L.R. 19/1999 a favore dell'imprenditore agricolo munito dell'autorizzazione dell'esercizio delle attività. Vanno rispettati in ogni caso i seguenti parametri:

Icf = 50% solo se destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;

H = di cui alla DGRV 172 del 03/02/2010

Dc = 5,00 ml.

Ds = 10 ml. entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Ds = come stabilito dal DPR 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture possono essere installate senza i limiti di copertura di cui sopra, fermo restando il rispetto degli altri parametri (H, Dc, Df).

La tipologia delle serre fisse deve conformarsi all'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n.172 del 03/02/2010, che ne individua sia le caratteristiche tecnologiche che gli elementi accessori al loro funzionamento. Per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva occorre attenersi al medesimo provvedimento di Giunta Regionale.

22. Serre mobili

Le serre mobili, caratterizzate da fondazioni temporanee che una volta rimosse possono venire reimpiegate per lo stesso scopo, sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, ...).

Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate con le caratteristiche di cui sopra, senza opere murarie fuori terra.

La tipologia delle serre mobili deve conformarsi all'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n.172 del 03/02/2010, che ne individua sia le caratteristiche tecnologiche che gli elementi accessori al loro funzionamento.

Piano Interventi - N.T.O. (estratto art. 42)

- secondo il Piano di area delle Fontane Bianche, il lotto presenta nei confini nord, ovest ed est “*Sistema delle aree di interesse naturalistico – canali artificiali*” normato dall'art. 6 delle Norme di Attuazione.



Art. 6 Canali artificiali

Direttive

I Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, valorizzano la presenza del corpo idrico come elemento di valore paesaggistico all'interno o in fregio al contesto urbanizzato, evitandone la tombinatura ed eventualmente prevedendo dei percorsi pedonali lungo gli stessi.

Prevedono inoltre, in accordo con il Consorzio di Bonifica l'eliminazione o la rilocazione delle canalette irrigue pensili che contrastano con le finalità di riqualificazione e fruizione naturalistico-ambientale del presente piano.

Prescrizioni e vincoli

In sede di manutenzione idraulica o di nuove realizzazioni di canalizzazioni devono essere utilizzate soluzioni progettuali e tecniche costruttive le quali, oltre a garantire la sicurezza idraulica, consentano la risalita delle sponde, nonché prevedano la ricomposizione paesaggistico-ambientale.

E' vietata la cementificazione dell'alveo e delle sponde, nonché l'abbruciamento della vegetazione delle stesse.

Le operazioni di dragatura devono essere effettuate con rotazione pluriennale e per tratti discontinui.

In fregio ai canali eventuali recinzioni devono essere realizzate mediante l'impianto di siepi, anche in aderenza a rete metallica senza zoccolatura fuori terra.

Limitatamente agli ambiti di riequilibrio e all'area di restauro rurale Alle Due Acque, ove non fosse possibile l'eliminazione delle canalette irrigue pensili, le stesse devono essere opportunamente mascherate con apposite piantumazioni.

Piano di area delle Fontane Bianche – Norme Attuative (estratto art. 6)

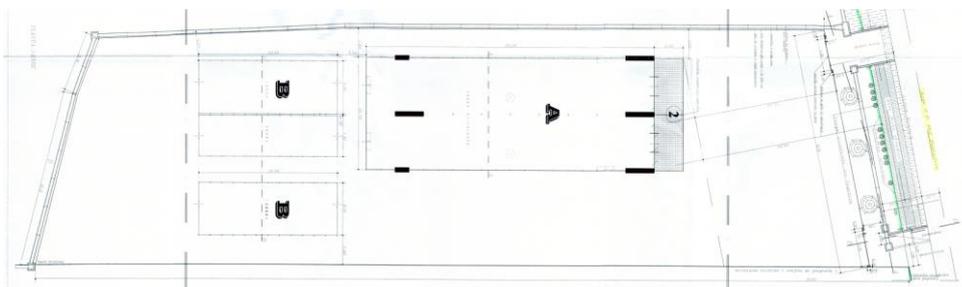
A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente l'Ufficio

Tecnico del comune di Villorba ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n. 16184 prot. 36378 del 30/11/2006 per la realizzazione di opere di sistemazione dell'area mediante movimentazione del terreno;
- D.I.A. n. 16438 prot. 19845 del 20/06/2007 per la realizzazione di nuova recinzione, installazione cancelli su accessi esistenti, allargamento accesso e spostamento sifone;
- Comunicazione pratica n. 16702 prot. n. 37021 del 13/11/2007 per l'installazione di serre fisse destinate all'esercizio dell'attività, identificate come



serre di tipo “A” riscaldate, e di tipo “B” non riscaldate

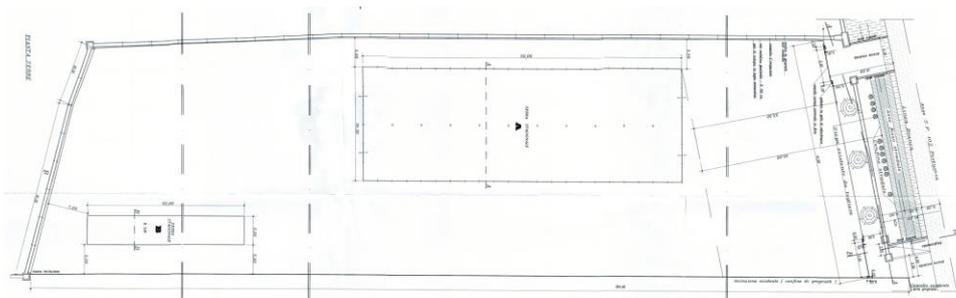


Estratto tavola grafica Comunicazione installazione serre fisse (prot. 37021)

Si precisa che a seguito di richiesta di integrazione documentale da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, l'Esecutato 1 in data 30/11/2007 comunicava (prot. 39585) l'intenzione di installare n. 2 serre stagionali “*volte alla protezione e alla forzatura delle coltivazioni*”, posta l'impossibilità di consegnare quanto richiesto nei tempi a disposizione.

Con presa d'atto prot. 40708 del 11/12/2007 il Comune di Villorba prescriveva che “*le serre non dovranno presentare strutture murarie e dovranno essere obbligatoriamente rimosse a fine ciclo*”.

Ulteriore comunicazione veniva protocollata con n. 11352 del 04/04/2008 nella quale l'Esecutato 1 comunicava che il successivo 07/04/2008 avrebbe provveduto all'effettiva installazione di 2 serre stagionali, come individuate nella tavola grafica allegata.

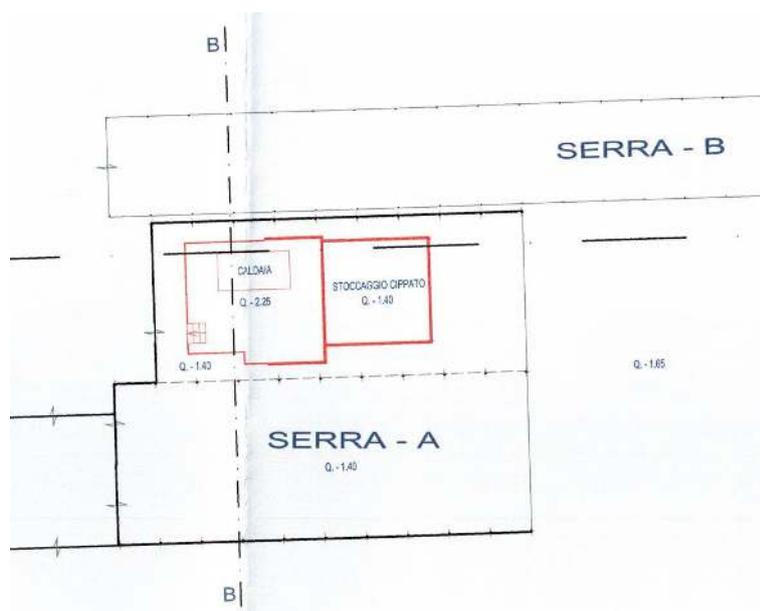


Estratto tavola grafica Comunicazione installazione serre stagionali (prot. 39585)



- C.I.L.A. IN SANATORIA pratica n. 16702 prot. n. 31672 del 23/10/2012

per realizzazione di una platea in cemento armato atta a fungere da basamento per la caldaia dell'impianto termico; ulteriore platea in c.a. con murretti in blocchi di cemento veniva realizzata per la limitrofa area di stoccaggio del cippato.



Nel merito si segnala che il Comune di Villorba in data 09/01/2013 prendeva atto:

dell'aver avuto esecuzione delle opere edilizie succitate, fatto salvo il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, nonché eventuali diritti di terzi, con le seguenti prescrizioni:

- di cui al parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Treviso in data 29/09/2009 prot.n.17447:
 - o anche per quanto non espressamente evidenziato in relazione tecnica, l'impianto per la produzione di calore sia rispondente alle norme di sicurezza di cui al D.M. 28/04/2005.

Si dichiara, inoltre, che la comunicazione presentata è valida esclusivamente per le opere ivi progettate e non legittima in alcun modo eventuali difformità tra lo stato di fatto rappresentato e quanto legittimato in virtù degli atti esistenti presso questo Comune.

-○-○-○-

Conformità edilizia

La CILA in sanatoria pratica n. 16702 prot. n. 31672 del 23/10/2012 è stata presentata per regolarizzare lo stato di fatto relativamente alla porzione sopra indicata come serra A2, in particolare per la realizzazione dei getti in c.a. sot-



tostanti la caldaia e l'area di stoccaggio cippato.

Si precisa che nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia veniva dichiarato che le serre presentavano carattere stagionale/temporaneo e che per tale motivo non si rendeva necessaria alcuna autorizzazione edilizia.

Tuttavia, le serre A1 e A2 rilevate dallo scrivente non presentano le caratteristiche tali da essere considerate "stagionali", ma possono invero essere annoverate tra le serre a carattere fisso; peraltro, il confronto tra lo stato di fatto rilevato e lo stato rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla suddetta CILA evidenzia la presenza delle seguenti difformità:

- **SERRA A1**: superficie coperta rilevata in 60,17 x 19,34 metri contro 55,10 x 19,40 ml indicati nella Tavola 2, con variazioni non rientranti nell'ambito della tolleranza costruttiva; sono presenti partizioni interne per la creazione di n. 3 vani (i.e. Ufficio, Bagno, Antibagno) che non sono indicate nelle tavole grafiche; manca l'autorizzazione allo scarico relativo al Bagno realizzato e i progetti relativi agli impianti installati; le altezze rilevate (368-613 cm) risultano inferiori rispetto a quella indicata in Tav. 2 (400-650 cm) e non rientranti nell'ambito della tolleranza costruttiva. Infine, la destinazione d'uso rilevata (mostra e vendita piante) non è quella dichiarata (serra per la protezione e forzatura delle coltivazioni) e il carattere del manufatto non ha le caratteristiche di temporaneità previste.
- **SERRA A2**: superficie coperta rilevata in (8,18 x 20,14) + (8,00 x 18,15) metri contro (8,10 x 20,05) + (8,00x18,05) ml indicati nella Tavola 2, rien-



tranti nella tolleranza costruttiva; sono presenti partizioni interne non indicate nelle tavole grafiche; le altezze rilevate (345-536 cm) sono superiori a quanto indicato nella Tav. 2 (330-520 cm) e non rientranti nell'ambito della tolleranza costruttiva. Infine, a parere dello scrivente, la presenza di so-lai/getti in c.a. fa venir meno il carattere di "stagionalità" del manufatto.

- **SERRA B**: superficie coperta rilevata in 4,93x48,30 metri contro 5,00x48,00 ml rappresentati, rientranti nella tolleranza costruttiva; l'altezza netta interna, rilevata in 244 cm risulta inferiore a quanto indicato (260 cm); sebbene sia presente un aeroterma e l'impianto di irrigazione, si ritiene che il manufatto posseda le caratteristiche per poter essere utilizzato "stagionalmente".

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che le serre A1 e A2, presentando elementi costruttivi di carattere "fisso", vadano considerate come edificate in assenza di titolo edilizio, necessario proprio in considerazione della "stabilità" del loro utilizzo/destinazione; oltretutto, su parte di esso viene svolta un'attività commerciale che contrasta con le disposizioni normative previste per la zona. In considerazione di tutto ciò lo scrivente ritiene che le serre A1 e A2 non possano essere regolarizzate come SERRE FISSE ma che possano essere "recuperate" ripristinando il loro carattere temporaneo, che prevede quindi la rimozione totale del manufatto al termine dell'utilizzo stagionale e il successivo rimontaggio all'avvio di nuova stagione di coltura.

Per realizzare ciò si ritiene che vadano rimosse tutte le partizioni interne (cartongessi, bagno e relativi impianti), gli impianti fissi e quant'altro non posseda



carattere temporaneo, per un costo che forfettariamente si stima in € 15.000,00.

-O-O-O-

Conformità catastale

Allo stato attuale le serre, sebbene mostrino carattere fisso, non risultano inserite in mappa né accatastate; tuttavia, in considerazione di quanto esposto al precedente capitolo, il mantenimento della stagionalità dei manufatti non imporrebbe alcuna variazione e pertanto non si rileverebbe alcuna difformità catastale.

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nello stimare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto della destinazione agricola del lotto, come si evince dal CDU rilasciato dal Comune di Villorba; ulteriormente si è tenuto conto della presenza nel lotto delle serre che, per le caratteristiche sopra ampiamente descritte (sia di conformazione che di destinazione) dovranno essere sottoposte a parziale demolizione (per l'eliminazione degli elementi e impianti sopra individuati) e successivamente a smontaggio e rimontaggio stagionale.

Inoltre, è stata presa in considerazione la posizione dei beni all'interno dell'ambito del territorio comunale e la loro accessibilità.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche dei beni e l'andamento del mercato delle compravendite di terreni agricoli nel comune di Villorba, considerato il costo da sostenere per ricondurre le serre da fisse a



stagionali (sopra già determinato), lo scrivente individua in € 8,00/mq il più congruo **valore di mercato unitario del terreno**.

Pertanto:

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO AGRICOLO

$$8.021,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 8,00 = \text{€} 64.168,00$$

A tale importo va aggiunto il valore delle serre, riportare nella condizione di "stagionalità":

- per le serre A1 e A2 → $1.724 \text{ mq} \times \text{€} 50,00/\text{mq} = \text{€} 86.200,00$

- per la serra B → $238 \text{ mq} \times \text{€} 10,00/\text{mq} = \text{€} 2.380,00$

Pertanto, il valore di mercato del terreno pignorato e delle sovrastanti serre riportate al carattere stagionale, è pari a € 152.748,00 che si arrotonda a € 153.000,00 (centocinquantatremila/00 euro).

-O-O-O-

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Sulla base del valore di mercato sopra determinato (€ 153.000,00) si ritiene di individuare in € 10.710,00 annui il congruo valore di rendita del bene.

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

E' necessario considerare che i beni oggetto del presente elaborato non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del



bene, ecc.).

Tali aspetti devono pertanto essere considerati al fine di determinare il valore di vendita forzata dei beni pignorati che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene congruo stabilire in **-25%**.

Pertanto:

VALORE DI VENDITA FORZATA dei BENI PIGNORATI

€ 153.000,00 - 25% = € 114.750,00

(centoquattordicimilasettecentocinquanta/00 euro)

In fede.

Treviso, 02 settembre 2024

il perito estimatore

geom. Giorgio Granello

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 – CDU

Allegato 7 – Atto di provenienza

Allegato 8 – Contratto di Locazione

Allegato 9 – Scheda di vendita

