

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 284/2019**

*Promossa da: **CENTROMARCA BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA  
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI***

*Contro: **ESECUTATO 1***

Giudice dell'Esecuzione:

**Dottoressa PAOLA TORRESAN**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO N° 02 – COMUNE DI TREVIGNANO (TV)**

*STUDIO DI INGEGNERIA Ing. DANIELE PIZZAIA*

*PEDEROBBA – VIA SUOR D'ASSISI,3*

*studio-pizzaia@virgilio.it*

*tel. 348/4049718-0423/64498*





# INDICE DEL CONTENUTO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA .....	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI .....	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.....	7
B.2. Fonti d'informazione.....	8
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	9
1.0.0. LOTTO N° 02 .....	11
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE .....	11
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	11
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	12
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI. ....	12
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA. ....	12
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE. ....	13
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	13
1.6.2. ISCRIZIONI: .....	14
1.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	14
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	14
1.7.1. DIMENSIONI.....	15
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA. ....	15
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI .....	15
1.9.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE. ....	16
1.10.0. DIVISIBILITÀ. ....	16
1.11.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO. ....	16
1.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	16
1.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	16
1.12.0. VALORE DEL BENE .....	17
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA. ....	18
2.0. RIEPILOGO .....	19



3.0. ELENCO ALLEGATI ..... 19

4.0. ALLEGATI SEPARATI..... 20



## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE N° 284/2019**

**UDIENZA del 21/07/2021**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

### **A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA**

Esecuzione immobiliare promossa da: **CENTROMARCA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con avvocato Francesco Manildo di Treviso

Contro **ESECUTATO 1**

GIUDICE DELEGATO ESECUZIONI IMMOBILIARI **Dottoressa PAOLA TORRESAN**

Il sottoscritto ingegnere Daniele Pizzaia, con studio in Onigo di Pederobba, Via Suor d'Assisi n.3, in data 13 /08/2020 è stato nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione su descritta.

Il provvedimento è stato notificato allo stesso in data 17/08/2020.

Ha prestato il giuramento di rito in data 24/08/2020.

Nella circostanza, mi è stato dato incarico di accertare e di riferire con relazione scritta, a quanto contenuto nel quesito allegato al verbale di giuramento.

L'Udienza è fissata il giorno 21 luglio 2021 alle ore 10,05.

Al sottoscritto è richiesto l'invio dell'elaborato peritale ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode almeno 30 giorni (trenta giorni) prima dell'udienza fissata, pertanto entro e non oltre il giorno 20 giugno 2020.



## B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 13/08/2020 è stato nominato custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato I.V.G. di Treviso.

Il giorno 23/03/2021 ho eseguito accurate indagini catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).

Il giorno 24/03/2021 ho richiesto:

- al comune di Trevignano (TV) la certificazione riguardo eventuali comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ottenendo risposta il giorno 30/03/2021 dove non risultano cessioni a nome dell'esecutato.

- all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviso la certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, il documento è stato rilasciato il giorno 25/03/2021 con esito negativo;

- l'accesso agli atti all'ufficio Tecnico Comunale di Trevignano (TV) per verificare gli atti autorizzativi e gli elaborati grafici allegati. L'accesso è avvenuto il giorno 24/03/2021.

Il giorno 29/03/2021 è stato eseguito sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente, con De Luca in rappresentanza del I.V.G. di Treviso quale custode del bene.

Al sopralluogo erano presenti il sig. De Luca, in rappresentanza dell' I.V.G. di Treviso, l'esecutato ed il sottoscritto, il terreno risultava coltivato a prato.

Dopo aver letto il quesito postomi dal G. E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ho iniziato il sopralluogo, accertando le caratteristiche qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione.

In seguito mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica e per assumere informazioni.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Trevignano (TV) sulla destinazione urbanistica del terreno.



Per terminare, in data 23/03/2021 ho effettuato una visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per dare una risposta circostanziata al quesito posto dal G. E..

Ho svolto vari accertamenti anche presso professionisti e agenzie immobiliari, per ricercare immobili comparabili per effettuare una valutazione in conformità agli IVS.

Le operazioni da me condotte, sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività dell'esperto stimatore.

### ***B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione***

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile. Il quesito postomi si riferisce al “**determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., ...**” come modificato dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante “Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria”.

Dalle note di chiarimenti fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si rileva:

- 1) Si conferma che per “valore di stima”, di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.



2) Il “valore di vendita forzata”, di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento mediamente del 20% del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la vendita del bene.

**Il valore complessivo o valore di mercato** è, un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d’asta.

Il valore complessivo o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima monoparametrico che appartiene alla famiglia del Market approach (approccio al mercato).

**La stima monoparametrica** che rappresenta un procedimento di stima monoparametrico, che si basa sull’impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrica può essere reso in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell’immobile, nel modo seguente:

$$V = P * S \quad \text{dove:}$$

- $V$  = valore dell’immobile da stimare (*euro*);
- $P$  = prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato (*euro/mq, mc, vano, ecc.*);
- $S$  = consistenza commerciale dell’immobile da stimare (*mq, mc, vano, ecc.*).

## **B.2. Fonti d’informazione**

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d’accertamenti circa compravendite d’immobili simili a quello, oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona.

*Fonti:* Operatori del settore immobiliare e edilizio.





*Bibliografia di Riferimento:*

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:
  - *I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP).*
  - *Il codice di condotta.*
  - *IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato.*
  - *IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato.*
  - *IVS 3 Rapporto di Valutazione.*
- TECNOBORSA (2011): *Codice delle valutazioni Immobiliari 4^ Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^ Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- ABI (2011): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari.*
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.
- SILVIO REZZONICO (2000): *I reati edilizi*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

## **C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Dopo aver esaminato i beni oggetto del compendio e acquisito una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che il compendio oggetto di valutazione è formato da due immobili distinti, ubicati in Comune di Trevignano (TV), un fabbricato artigianale ed un appezzamento di terreno agricolo, entrambe con accesso da Via Castellana, il sottoscritto predispone la relazione per la vendita in



due lotti per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle singole domande del quesito; gli allegati sono inseriti alla fine di ogni rapporto di valutazione.

**LOTTO n° 01** : immobile isolato ad uso artigianale – magazzino ad un piano fuori terra dotato nel suo interno anche di locale uso ufficio e servizi igienici, ubicato in Comune di Trevignano (TV) – Via Castellana, SNC. L'unità immobiliare è realizzata al piano terra e si compone di laboratorio-magazzino, ufficio e servizi igienici ( Sez. A - Foglio 3° - Mn 290 - Sub. 1 area urbana di mq. 2098 e sub 2 cat. C2 – cl. 1<sup>a</sup> - consist. Mq. 216 - R.C.E. 167,33 €) ;

L'immobile realizzato in origine quale abuso edilizio, venne richiesta sanatoria con pratica edilizia n. 76 del 12/10/1990 – prot. 9312/86 la cui richiesta porta la data del 30/09/1986 ai sensi della legge 47/85.

Successivamente in data 10/12/2004 a seguito comunicazione di avvio del procedimento con apertura di pratica di Condono Edilizio n. C326/117 del 14/06/2007 per esecuzione di recinzione in rete e stanti – pavimentazione parziale dell'area scoperta. In data 26/08/2015 il comune chiede la definizione degli illeciti edilizi ex 326/2003 non essendo stato ottemperato alla richiesta di documentazione integrativa richiesta. In data 10/12/2004 vennero pagati euro 516,00 quale oblazione condono edilizio ed euro 51,60 quale incremento oblazione per ritardato versamento. Nella realtà per questo immobile è stata richiesta la sanatoria, ottenendone parere favorevole dall'amministrazione comunale, la quale ha continuato negli anni a chiedere documentazione integrativa per la definizione e chiusura delle richieste di condono. Nei fatti però non risulta ad oggi alcuna pratica di sanatoria portata a compimento, né consegue che l'immobile sia ancora privo di agibilità.

**LOTTO n° 02** : è un appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, avente accesso dalla Via Castellana percorrendo successivamente viabilità vicinale e poi agricola risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Trevignano al Fg. 3° - Mn. 64 – Seminativo arborato irriguo di 2<sup>a</sup> avente area di mq. 10.070. – R.A. € 54,61 – R.D. € 96,21.



**La presente relazione riguarda solamente il Lotto n° 02 relativo al TERRENO AGRICOLO con accesso da Via Castellana , in Comune di Trevignano(TV).**

Tutto ciò premesso, mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi dall'III.mo Giudice dottoressa Paola Torresan.

## **1.0.0. LOTTO N° 02**

### **1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.**

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso nel comune di Trevignano (TV), con accesso da Via Castellana.

Trattasi di un terreno agricolo, attualmente coltivato a prato, giacitura pianeggiante, dotato di impianto di irrigazione a scorrimento.

Si allega documentazione fotografica (allegato N° 01-02).

L'accesso avviene dalla strada Comunale di via Castellana, per strada vicinale e poi viabilità agricola (capezzagna).

La giacitura del terreno è pianeggiante, ubicato in vicinanza di aree ad edificazione diffusa marginale al centro abitato. La proprietà confina da nord e poi in senso orario con i mn. 97-57-226-194-84-65-218-134-132, tutti terreni agricoli. (allegato N° 04).

### **1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni ), Comune di Trevignano, Catasto dei Terreni,

Foglio 3° - Mn 64 e più precisamente:



Foglio 3° - Mn 64 – SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO – cl. 2^ - Superficie Ha. 1 are 00 ca 70  
– RD € 96,21 – RA € 54,61

Come si può rilevare dall'estratto di mappa e visure catastali (allegati NN° 03-04).

La descrizione catastale attuale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 15/07/2019 ai nn. RG. 27367 e R.P. 19249 a favore della "CENTROMARCA BAANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con provvedimento del Tribunale di Treviso - in data 06/07/2019 n. Repertorio 3195.

### **1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.**

Il bene in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni) del medesimo comune, risulta che l'intero immobile di cui fa parte la unità in oggetto confina da nord e poi in senso orario con i mn. 97-57-226-194-84-65-218-134-132, tutti terreni agricoli. (allegato N° 04).

### **1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, non presenta servitù espresse.

I beni pignorati, per quanto riportato dalla visura catastale, non sono gravati da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

### **1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.**

Catastalmente intestata a:



- ESECUTATO 1: proprietario per la quota di 1/2; in seguito a compravendita in data 25/05/1992 a rogito notaio Scarpa Gregori dott. Ernesto registrato in data 15/06/1992 N° RG 17374 RP 13171. Successivo atto di compravendita a rogito Notaio Sciolo Giuseppe di Montebelluna in data 27/05/2010 n. rep. 2631/1589, trascritto il 09/06/2010 al RG 20468 e RP 12471, con il quale acquistava la ulteriore quota di 1/2; pertanto con tale atto l'esecutato assumeva la proprietà per l'intero.

## 1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il periodo dal 01/10/1988 al 15/06/2021 (allegati n° 14), non ci sono procedimenti giudiziari in corso trascritti gravanti sugli immobili in oggetto di esecuzione ad esclusione delle seguenti formalità pregiudizievoli, che colpiscono l'intera proprietà (allegati n° 14-15).

### 1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
15/07/2019	27367	19249	Verbale Pignoramento Immobili del 19/06/2019, n° 5575 di Rep. del TRIBUNALE DI TREVISO	CENTROMARCA BANCA BCC. con sede in TREVISO c.f. 001766640266	Trevignano -SEZ. A - FG. 3 MN 290 - SUB 1-2		
					PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO_1

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
09/06/2010	20468	12471	COMPRAVENDITA in data 27/05/2010, n° 2631/1589 di Rep. NOTAIO Scioli Giuseppe di Montebelluna	[REDACTED]	Trevignano – C.T. - FG. 3 MN 64		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1



Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
15/06/1992	17374	13171	COMPRAVENDITA in data 27/05/1992, n° 119352 di Rep. NOTAIO Sciolli Giuseppe di Montebelluna	[REDACTED]	Trevignano - FG. 3 MN 64		
					PROPRIETA'	1/2	ESECUTATO_1

### 1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	Diritto	Quota	DEBITORE
09/06/10	20469	4586	Ipoteca volontaria atto del 27/05/2010 Rep. n. 2632/1590 del Dott. Sciolli Giuseppe, Notaio in Montebelluna (Tv)	CENTROMARCA BANCA BCC. con sede in TREVISO c.f. 001766640266	Euro 225.000,00	Euro 150.000,00	TREVIGNANO FG. 3 - MN 64		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO 1
02/08/19	30851	5087	Decreto Ingiuntivo atto del 06/07/2019 Rep. n. 3195 del Tribunale di Treviso	CENTROMARCA BANCA BCC. con sede in TREVISO c.f. 001766640266	Euro 150.000,00	Euro 97.634,56	TREVIGNANO - FG. 3 - MN 64		
							PROPRIETA'	1/1	ESECUTATO 1

### 1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano altri vincoli trascritti.

### 1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'accesso avviene dalla strada Comunale di via Castellana, per strada vicinale e poi viabilità agricola (capezzagna).



La giacitura del terreno è pianeggiante, ubicato in vicinanza di aree ad edificazione diffusa marginale al centro abitato. La proprietà confina da nord e poi in senso orario con i mn. 97-57-226-194-84-65-218-134-132, tutti terreni agricoli. (allegato N° 04).

### **1.7.1. DIMENSIONI**

Il terreno oggetto della presente valutazione ha forma rettangolare la cui superficie catastale risulta pari ad Ha 1 Are 00 Ca 70.

## **1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.**

### **1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI**

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Trevignano, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, il Piano degli Interventi (P.I.) è il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 383/2007.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Trevignano ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 è il Piano degli Interventi, la cui ultima variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 07 del 20/02/2017.

Il PAT pubblicato nel BUR del Veneto n. 61 in data 03/08/2012.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite, allegati n° 06-07-08, l'area è così classificata nello strumento urbanistico vigente:

Zona territoriale Omogenea Agricola tipo E2 di cui all'art. 42 delle N.T.O.

Per gli interventi ammessi in tale zona si fa riferimento principalmente dall'articolo 42 delle Norme Tecniche Operative.

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=3, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i..



## **1.9.0. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

Alla data del sopralluogo 29/03/2021 l'immobile in oggetto risulta libero.

## **1.10.0. DIVISIBILITÀ.**

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate.

## **1.11.0. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

### **1.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.**

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle locazioni e compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Trevignano e zona in cui essi si trovano.

### **1.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE**

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene.

L'immobile oggetto di stima è classificato come artigianale sito in Via Castellana a Trevignano (TV), VENETO, zona PERIFERICA con destinazione AGRICOLA a seminativo arborato irriguo.

#### **Descrizione catastale – Foglio di Mappa 3° - Part. 64 - ha. 1.00.70**

Tale immobile è di modeste dimensioni, sarebbe auspicabile che questo sia accorpato ad una azienda agricola ubicata in zone limitrofe. La coltivazione del singolo terreno non offre certamente redditività, nella ipotesi che l'acquirente sia costretto a rivolgersi a terzisti, per l'esecuzione delle





lavorazioni necessarie alla coltivazione del fondo. Acquirenti motivati potrebbero essere i proprietari di aziende agricole aventi la disponibilità di terreni confinanti. E' sempre da accertare comunque l'esistenza o meno di eventuali diritti di prelazione da parte delle ditte confinanti.

## **NOTA**

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

## **1.12.0. VALORE DEL BENE**

**L'immobile oggetto di stima sito in Trevignano in via Castellana, snc classificato come appezzamento di terreno agricolo così catastalmente descritto: Foglio di Mappa 3° - Part. 64 - da mq. 10.070.**

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile in esame con particolare riferimento a:

- estensione del terreno;
- Forma dello stesso;
- Ubicazione con accesso dalla strada Comunale ;
- Stato attuale a prato;

Considerata la ubicazione sfavorevole dell'immobile:

- ubicazione in zona periferica;

Vista la destinazione urbanistica che lo classifica in Area Agricola E2, consultato le quotazioni immobiliari ottenute da varie fonti reperite in zona, sentite le valutazioni medie di mercato per beni simili, considerate tutte le peculiarità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;



dato atto che i valori degli immobili simili ubicati nella stessa zona variano da un minimo di € 7,50 ad un max di € 9,50 il mq. di superficie .

Ritenuto che l'immobile in oggetto debba essere considerato quale stato conservativo normale, privo di coltivazioni in essere tali da poter essere considerate nella valutazione di mercato del bene stesso, per questi motivi si ritiene di attribuire il valore medio riscontrato nelle indagini di mercato pari a € /mq. 8,50 (otto euro e cinquanta centesimi il mq.).

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

**Valore di mercato del terreno agricolo = €/mq 8,50 x 10.070 mq = € 85.595,00.**

## **CONCLUSIONI**

**Pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 16/06/2021 il più probabile VALORE DI MERCATO, arrotondato ad € 85.000,00 (in lettere Euro ottantacinquemila/00).**

### **1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA.**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato.

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.
- Mancata attività di marketing.
- Diminuzione dell'importo pari ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta.

**Alla luce delle indagini svolte, si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile. Pertanto in ragione di quanto sopra il valore dell'immobile da porre quale prezzo a base d'asta, considerando un abbattimento sul valore di mercato pari ad Euro 9.000,00 corrispondente alla percentuale del 10,59%**



circa, al alla data della valutazione del 16/06/2021 si quantifica in EURO 76.000,00(in lettere Euro settantaseimila/00).

## 2.0. RIEPILOGO

In merito all'incarico conferitomi, eseguite le necessarie operazioni di rilevazione e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver operato con criteri ed obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici, per poter rispondere al quesito, dichiara quindi che:

Il più plausibile **prezzo base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile formato da appezzamento di terreno agricolo:**

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati): Comune di TREVIGNANO, Catasto dei Fabbricati,

Foglio di Mappa N° 3°, Mappale N° 64:

SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO – cl. 2^ - Superficie Ha. 1 are 00 ca 70 –

RD € 96,21 – RA € 54,61

**VALORE A BASE D'ASTA € 76.000,00 (in lettere Euro settantaseimila/00).**

## 3.0. ELENCO ALLEGATI

1. Vista Satellitare con Stradario Trevignano
2. Documentazione Fotografica N° 04 Foto
3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa.
5. Estratto del Piano Interventi.



6. Estratto del P.A.T.
7. Estratto delle NTO
8. Relazione Notarile
9. Elenco Note Agenzia delle Entrate
10. Note di Trascrizioni ed Iscrizioni Agenzia delle Entrate

#### **4.0. ALLEGATI SEPARATI.**

- a) Un CD-ROM contenenti la perizia in formato Word e PDF e gli allegati documentali.
- b) Scheda per l'ordinanza di vendita.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 20 pagine, di n° 10 allegati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel depositare la presente relazione, ringrazio l'Ill.mo Giudice dottoressa Paola TORRESAN per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata telematicamente in cancelleria in data 16/06/2021 insieme agli allegati, una copia in formato cartaceo della relazione, per il fascicolo d'ufficio, sarà depositata in cancelleria successivamente.

Copia della stessa in data 16/06/2021 è stata inviata:

- al CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - presso l'avvocato Francesco Manildo di Treviso, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail: francescomanildo@pec.ordineavvocatitreviso.it;
- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo mail ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- [REDACTED]

A.R.



Eventuali note di osservazione al presente elaborato dovranno pervenire al sottoscritto entro il giorno 05 luglio 2021.

PEDEROBBA, lì 16 giugno 2021

L' ESPERTO STIMATORE

Ing. Daniele Pizzaia

