

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° 27/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan

Udienza di comparizione delle parti: 22/04/2026 ore 09:50

[REDACTED]

Lotto 3

Terreno agricolo di 14.627 m²

Castelfranco Veneto (TV) Frazione Treville

Via Nogarola snc

Quota pignorata di proprietà 1/1 (intero)

(Da pagina 21 a pagina 30 della relazione)

Lotto 4

Terreno agricolo di 11.637 m²

Castelfranco Veneto (TV) Frazione Treville

Via Nogarola snc

Quota pignorata di proprietà 1/2 (un mezzo)

(Da pagina 31 a pagina 42 della relazione)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 06/10/2025 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Torresan, ha nominato il sottoscritto Arch. Luciano Mestriner quale esperto estimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. In data 06/10/2025 il sottoscritto ha depositato con modalità telematica l'atto di accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento.

Il G.E. ha fissato l'udienza del 22/04/2026 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

Il giorno 19 dicembre 2025 è stato eseguito il sopralluogo presso il compendio immobiliare pignorato alla presenza del custode giudiziario.

Formazione dei lotti

I beni pignorati sono stati suddivisi in quattro lotti, in quanto caratterizzati da diversa localizzazione, tipologia, destinazione d'uso e quote di proprietà.

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Lotto 3

Terreno agricolo di 14.627 m²

Castelfranco Veneto (TV) Frazione Treville

Via Nogarola snc

Quota pignorata di proprietà 1/1 (intero)

Lotto 4

Terreno agricolo di 11.637 m²

Castelfranco Veneto (TV) Frazione Treville

Via Nogarola snc

Quota pignorata di proprietà 1/2 (un mezzo)

3_LOTTO 3

Terreno agricolo di 14.627 m²



3.1_Ubicazione e accessibilità del bene

Comune: Castelfranco Veneto (TV) Frazione Treville

Indirizzo: Via Nogarola snc

Il lotto confina sul lato est con via Nogarola in corrispondenza dei civici n. 36 e n. 38. L'accesso al bene avviene da sud di Via Nogarola mediante un attraversamento carrabile realizzato tramite parziale tombinatura del fosso che delimita il fronte est della proprietà.

L'accessibilità risulta agevole, priva di impedimenti per il transito di mezzi agricoli e facilmente identificabile dalla pubblica viabilità.

(Allegato 3.1)

3.2_Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

Catasto Terreni Foglio 22

Particella **252** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 515 m² deduzione A7, reddito dominicale € 3,71, reddito agrario € 2,53;

Particella **652** qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 4.478 m² deduzione A7, reddito dominicale € 37,97, reddito agrario € 25,44;

Particella **654** qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 3.256 m² deduzione A7, reddito dominicale € 27,61, reddito agrario € 18,50;

Particella **656** porzione AA qualità incolto produttivo, classe U, superficie 432 m² deduzione A7, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,07;

Particella **656** porzione AB qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 5.946 m² deduzione A7, reddito dominicale € 50,42, reddito agrario € 33,78.

(Allegato 3.2 e 3.3)

3.3_Confini

Nord: particelle 655, 658, 653 e 251;

Est: Via Nogarola;

Sud: particelle 127, 313, 314, 128 e 253;

Ovest: particella 536.

(Allegato 3.3)

3.4_Servitù attive o passive e vincoli

Dall'atto di provenienza risultano le seguenti clausole di interesse:

Art. 3: *"Le compravendite vengono fatte ed accettate a corpo – omissis – con tutti i relativi annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive, se e come esistenti e con tutto quant'altro inerente";*

Art. 5: *"I venditori – omissis – garantiscono la piena proprietà e disponibilità di quanto sopra venduto e la libertà dello stesso da pesi, vincoli, ipoteche, privilegi anche fiscali, trascrizioni ed altri oneri reali pregiudizievoli, ad eccezione soltanto degli eventuali vincoli di carattere urbanistico".*

Dall'esame delle citate clausole si desume che verosimilmente non risultino servitù né vincoli trascritti gravanti sull'immobile.

(Allegato 3.4)

3.5_Ditta intestataria

Vedi allegato 3.2

3.6_Provenienza dei beni.

Atto di compravendita stipulato in data 06/03/2006 presso il Notaio Luigi Tassitani in Castelfranco Veneto, repertorio n. 196.002, raccolta n. 18.412, trascritto in data 23/03/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, registro generale n. 13.816 e registro particolare n. 8.096.

(Allegato 3.4)

3.7_Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultanti dalla certificazione notarile redatta in data 21/03/2025 dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, e depositata agli atti della procedura:

Trascrizione in data 19/02/2025 al R.G. 5.616 e R.P. 3.899 U.T. Treviso

Ufficiale Giudiziario Treviso Repertorio 204 del 03/02/2025

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare

A favore Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo – Società Cooperativa – Sede Vedelago (TV) Codice Fiscale 00275710242

Iscrizione in data 12/06/2024 al R.G. 21.654 e R.P. 3.166 U.T. Treviso

Atto pubblico Amministrativo – Repertorio 4.941/11.324 del 10/06/2024, Agenzia delle Entrate-Riscossione Sede Roma (RM) c.f. 13756881002 – Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo – Capitale € 29.528,56 – Totale € 59.057,12

A favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione – Sede Roma (RM) c.f. 13756881002

Iscrizione in data 14/05/2014 al R.G. 12.242 e R.P. 1.808 U.T. Treviso

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Capitale € 175.000,00, durata 15 anni, Totale € 332.500,00.

Atto a rogito Notaio Marchio Andrea in Montebelluna (TV) Repertorio n. 46.579/25.247 del 12/05/2014.

Dalle ispezioni riportate nel certificato notarile, nonché da quella effettuata dal sottoscritto in data 25/02/26, non risultano ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli.

(Allegato 3.5)

3.8_Descrizione generale del lotto

Il lotto oggetto di perizia è ubicato in zona agricola nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), in posizione intermedia tra la frazione di Treville, il Comune di Resana (TV) e la frazione di Loreggiola del Comune di Loreggia (PD), in prossimità del corso d'acqua fiume Muson.

L'appezzamento presenta forma pressoché rettangolare e si sviluppa longitudinalmente dalla Via Nogarola, dalla quale ha accesso diretto, estendendosi in direzione ovest fino a giungere in prossimità dell'alveo del fiume Muson.

Il terreno è costituito da fondo agricolo a giacitura pianeggiante, con andamento altimetrico regolare e privo di evidenti dislivelli, e si estende per una superficie catastale complessiva pari a 14.627 m².

Esso risulta censito al Catasto Terreni ed è composto dalle seguenti particelle:

- Particella n. 252: superficie pari a 515 m², ubicata sul fronte stradale di Via Nogarola;
- Particella n. 652: superficie pari a 4.478 m²;
- Particella n. 654: superficie pari a 3.256 m²;
- Particella n. 656: superficie pari a 6.378 m².

Sono presenti due linee aeree, poste su pali, verosimilmente destinate a sottoservizi (reti di servizio). Una linea corre lungo il fronte stradale della particella 252, mentre l'altra attraversa circa a metà le particelle 652 e 654.

I confini del lotto risultano chiaramente individuabili. Essi sono delimitati, oltre che dalla sede stradale di Via Nogarola sul lato est, da recinzioni esistenti, fossati di

scolo, filari arborei, paletti in calcestruzzo e pali con linee aeree per sottoservizi. Tali elementi consentono una identificazione dei limiti delle singole particelle.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento risultava utilizzato a fini agricoli: le particelle nn. 252, 652 e 654 erano coltivate a graminacee, presumibilmente loiutto, mentre la particella n. 656 risultava arata e non coltivata.

Il Piano Colturale rilasciato da AVEPA (Agenzia Veneta per i Pagamenti) riportava i seguenti utilizzi:

- fossati e canali – sistemi lineari – incluso/adiacente al seminativo 275 m²
- grano (frumento) tenero – fave, semi, granella 13.128 m²
- granturco (mais) – fave, semi, granella 13.438 m²
- margini dei campi – sistemi lineari – incluso/adiacente al seminativo 866 m²
- prato polifita – da foraggio – misto - avvicendato – non perman. 1.554 m²
- siepi e fasce alberate – sistemi lineari – incluso/adiacente al semin. 505 m²
- uso non agricolo – tare 2.072 m²

Si evidenzia che la denuncia è stata effettuata dal conduttore dei beni e comprende, vista la consistenza complessiva, anche altri terreni non oggetto di pignoramento.

(Allegato 3.1, 3.6 e 3.7)

3.9_Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale i terreni sono così classificati nello strumento urbanistico:

Foglio n. 22 particelle nn. 252, 652 e 654

Zona E - TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO, - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola, di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi.

L'area di riferimento è compresa nella fascia TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO – Vincolo sismico "zona 2" - D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R. 71/2008 e D.G.R. 244/2021.

Foglio n. 22 particella n. 656

Zona E - TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO, - Zona “E” – Criteri per l'edificazione in zona agricola, di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi.

Parte dell'area di riferimento ricade nell'area compresa nella fascia TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO– Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, m, - Beni Paesaggistici – Corsi d'acqua di cui all'art. 30 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Parte dell'area di riferimento è compresa nella zona relativa al TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA - Zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004, di cui all'art. 55 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

L'area di riferimento è compresa nella fascia TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO – Vincolo sismico “zona 2” - D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R. 71/2008 e D.G.R. 244/2021.

(Allegati 3.8 e 3.9)

3.10_Conformità

3.10.1 Conformità urbanistica-edilizia

Durante il sopralluogo non sono state rilevate costruzioni edilizie. Si ritiene possibile attestare la conformità urbanistica edilizia.

3.10.2 Conformità catastale

Effettuate le visure e il sopralluogo degli immobili si ritiene possibile attestare la corrispondenza della documentazione catastale con lo stato di fatto.

Annotazione: la particella 252 risulta originariamente rappresentata nella mappa catastale con un andamento sinuoso; tale andamento è stato successivamente rettificato in corrispondenza di Via Nogarola che presenta un tracciato rettilineo.

(Allegato 3.3)

3.11_Disponibilità dell'immobile

I terreni oggetto di stima risultano condotti in affitto da terzi, in forza di contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data 11/11/2023 e registrato all'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Territoriale di Montebelluna (TV) in data 17/01/2025 al numero 231. Serie 3T.

Il contratto ha durata di anni 10 (dieci) con decorrenza dal 11/11/2023 al 10/11/2033.

Il canone di affitto annuo complessivo è pattuito in € 500,00 (euro cinquecento/00) e riguarda:

- i terreni del presente lotto 3 della superficie complessiva di 14.627 m² di proprietà per l'intero dell'esecutato;
- i terreni del lotto 4 della superficie complessiva di mq 5.818 di proprietà per la quota di un mezzo in capo all'esecutato.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva in quanto munito di data certa, derivante dalla registrazione avvenuta in data 17/01/2025, anteriore alla notifica del pignoramento eseguita in data 19/02/2025.

Tuttavia, mancando la trascrizione nei registri immobiliari, l'opponibilità nei confronti dell'aggiudicatario è limitata alla durata massima di 9 (nove) anni.

Si ritiene congruo il canone annuo di locazione pattuito in complessivi € 500,00 (euro cinquecento/00) corrispondente in misura proporzionale a € 360,00 (euro trecentosessanta) con riferimento al Lotto 3.

Resta in ogni caso rimessa al Giudice dell'Esecuzione la valutazione definitiva in ordine all'opponibilità del contratto.

Annotazione

Dalle verifiche eseguite presso l'Anagrafe Tributaria risulta una registrazione di denuncia multipla cumulativa di tre contratti ai affitto di fondi rustici (N. 25 serie 3T), trasmessa il 02/01/2019 stipulati dall'esecutato.

Tra tali contratti due risultano riferibili ai terreni oggetto del contratto stipulato nel 2023, con durata decennale dal 11/11/2018 al 10/11/2028, con parte locatrice diversa rispetto a quella del successivo contratto.

A tale denuncia è seguita la risoluzione del contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Montebelluna (TV) in data 09/04/2024 al numero 559 Serie 3, mediante la quale parte concedente e parte conduttrice recedono totalmente al contratto di affitto registrato nel 2019, senza tuttavia specificare a quale dei tre contratti la risoluzione si riferisca.

Considerata la sovrapposizione temporale delle durate contrattuali risulta verosimile che la risoluzione faccia riferimento a tutti tre i contratti oggetto della denuncia cumulativa.

(Allegati 3.10 e 3.11)

3.12_Stima

La valutazione di un terreno 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 e applicando quindi i valori unitari correnti di mercato, considerando comunque alcuni aspetti correttivi che possono aumentare o diminuire 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.

Nel caso specifico il lotto è di forma regolare.

Il Piano Colturale AVEPA, le visure catastali e il sopralluogo confermano che l'utilizzo principale del terreno è destinato a seminativo.

Dai valori reperiti con le indagini svolte presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici operanti nella zona, si può considerare un valore unitario di €/mq 8,00.

Con riferimento alla particella n. 252 il cui sedime risulta parzialmente rettificato dalla presenza di Via Nogarola, nonché gravato dalla presenza del fossato stradale e della linea aerea su pali, si ritiene congruo applicare il valore unitario di €/mq 8,00 opportunamente ridotto al 50%.

Ne deriva un valore unitario pari a €/mq 4,00

Pertanto:

Particella	mq	€/ mq	Valore totale €
252	515,00	4,00	2.060,00
652	4.478,00	8,00	35.824,00
654	3.256,00	8,00	26.048,00

656AA	432,00	8,00	3.456,00
656AB	5.946,00	8,00	47.568,00
TOTALE	14.627,00		114.956,00

si perviene a un **valore di mercato** arrotondato pari a **€ 115.000,00** (euro centoquindicimila/00)

Il terreno oggetto di stima risulta gravato da un contratto di locazione con:

- canone annuo pari a € 360,00 (euro trecentosessanta/00), determinato proporzionalmente rispetto al canone complessivo di € 500,00;
- durata contrattuale opponibile complessiva pari a 9 anni;
- durata residua pari a 6 anni alla presunta data di emissione del decreto di trasferimento.

Ai fini della determinazione del valore del bene nello stato locativo (valore gravato) si applica il metodo dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow - DCF) consistente nell'attualizzazione dei canoni futuri per la durata residua del contratto e della reversione finale al valore di mercato libero del bene alla scadenza.

Formula applicata:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{TV}{(1+r)^n}$$

Dove:

- V = valore gravato
- CF_t = € 360,00 (canone netto annuo)
- R = 0,05 (tasso di attualizzazione)
- n = durata residua (anni 6)
- TV = € 115.000,00 (valore libero reversione finale).

Risultato :

- Flussi canoni attualizzati: € 1.827,00
- Reversione valore libero attualizzata: € 85.815,00
- **Valore gravato totale: € 87.642,00.**

Il valore di vendita forzata degli immobili è inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

[REDACTED]

[REDACTED]

3.14_ Allegati

- 3.1_Planimetria accessibilità;
- 3.2_Visura catastale;
- 3.3_Estratto mappa;
- 3.4_Atto di provenienza;
- 3.5_Visura ipotecaria;
- 3.6_Rilievo fotografico;
- 3.7_Schedario AVEPA;
- 3.8_Certificato Destinazione Urbanistica;
- 3.9_Estratto Piano Interventi e N.T.O.;
- 3.10_Contratto locazione;
- 3.11_Contratto locazione disdetto.

4. LOTTO 4

Terreno agricolo di 11.637 m²



4.1_Ubicazione e accessibilità del bene

Comune: Castelfranco Veneto (TV) Frazione Treville

Indirizzo: Via Nogarola snc

I beni si trovano in prossimità dei civici n. 32 e n. 38 di via Nogarola.

L'accesso ai terreni avviene tramite strade poderali private che si diramano ad est da Via Nogarola e a ovest da un' alzaia sterrata lungo il fiume Muson.

A seguito della suddivisione del compendio pignorato a Castelfranco Veneto in due distinti lotti di vendita, i terreni risultano attualmente privi di accesso dalla viabilità pubblica e pertanto interclusi. Tuttavia, dalla configurazione dei luoghi e dalla presenza evidente e consolidata delle strade poderali di accesso, si può ritenere verosimile l'esistenza di un diritto di passaggio riconducibile alle destinazione del padre di famiglia.

Ai fini estimativi si prende atto della possibilità di accesso ai fondi mediante le suddette strade poderali private senza che ciò comporti accertamento o

riconoscimento formale di diritti reali. L'accessibilità risulta in ogni caso agevole e priva di impedimenti per il transito di mezzi agricoli.

(Allegato 4.1)

4.2_Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

Catasto Terreni Foglio 22

Particella **536** porzione AA qualità seminativo, classe 4, superficie 1.900 m² deduzione A7, reddito dominicale € 11,23, reddito agrario € 8,34;

Particella **536** porzione AB qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 146 m² deduzione A7, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,72,;

Particella **655** qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 7.705 m² deduzione A7, reddito dominicale € 65,33, reddito agrario € 43,77;

Particella **658** qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 1.886 m² deduzione A7, reddito dominicale € 15,99, reddito agrario € 10,71.

(Allegato 4.2)

4.3_Confini

Particella 536

Nord: particelle 286 e 537;

Est: particella 656;

Sud: particella 123;

Ovest: particella 167;

Particelle 655 e 658

Nord: particelle 104 e 657;

Est: particelle 143, 657 e 659;

Sud: particelle 656 e 652;

Ovest: particella 537;

(Allegato 4.3)

4.4_Servitù attive o passive e vincoli

Dall'atto di provenienza risultano le seguenti clausole di interesse:

Art. 3: *"Le compravendite vengono fatte ed accettate a corpo – omissis – con tutti i relativi annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive, se e come esistenti e con tutto quant'altro inerente"*;

Art. 5: *"I venditori – omissis – garantiscono la piena proprietà e disponibilità di quanto sopra venduto e la libertà dello stesso da pesi, vincoli, ipoteche, privilegi anche fiscali, trascrizioni ed altri oneri reali pregiudizievoli, ad eccezione soltanto degli eventuali vincoli di carattere urbanistico"*.

Dall'esame delle citate clausole si desume che verosimilmente non risultino servitù né vincoli trascritti gravanti sull'immobile.

(Allegato 4.4)

4.5_ Ditta intestataria

Vedi allegato 4.2

4.6_Provenienza dei beni.

Atto di compravendita stipulato in data 06/03/2006 presso il Notaio Luigi Tassitani in Castelfranco Veneto, repertorio n. 196.002, raccolta n. 18.412, trascritto in data 23/03/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, registro generale n. 13.816 e registro particolare n. 8.096.

(Allegato 4.4)

4.7_Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultanti dalla certificazione notarile redatta in data 21/03/2025 dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, e depositata agli atti della procedura:

Trascrizione in data 19/02/2025 al R.G. 5.616 e R.P. 3.899 U.T. Treviso

Ufficiale Giudiziario Treviso Repertorio 204 del 03/02/2025

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare

A favore Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo – Società Cooperativa –
Sede Vedelago (TV) Codice Fiscale 00275710242

Iscrizione in data 12/06/2024 al R.G. 21.654 e R.P. 3.166 U.T. Treviso

Atto pubblico Amministrativo – Repertorio 4.941/11.324 del 10/06/2024, Agenzia
delle Entrate-Riscossione Sede Roma (RM) c.f. 13756881002 – Ipoteca conc.
Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo –
Capitale € 29.528,56 – Totale € 59.057,12

A favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione – Sede Roma (RM) c.f. 13756881002

Iscrizione in data 14/05/2014 al R.G. 12.242 e R.P. 1.808 U.T. Treviso

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Capitale €
175.000,00, durata 15 anni, Totale € 332.500,00.

Atto a rogito Notaio Marchio Andrea in Montebelluna (TV) Repertorio n.
46.579/25.247 del 12/05/2014.

Dalle ispezioni riportate nel certificato notarile, nonché da quella effettuata dal
sottoscritto in data 25/02/26, non risultano ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni
pregiudizievoli.

(Allegato 4.5)

4.8_Descrizione generale del lotto

Il bene oggetto di perizia è ubicato in zona agricola nel Comune di Castelfranco
Veneto (TV), in posizione intermedia tra la frazione di Treville, il Comune di
Resana (TV) e la frazione di Loreggiola del Comune di Loreggia (PD), in
prossimità del corso d'acqua fiume Muson.

L'appezzamento si estende longitudinalmente tra Via Nogarola e l'alveo del fiume
Muson, sviluppandosi da est a ovest.

Il lotto è costituito da due terreni che pur essendo ubicati in stretta prossimità, non
risultano contigui; essi sono separati da un intervallo di alcuni metri e presentano
uno sfalsamento planimetrico reciproco, senza condivisione degli allineamenti di
confine.

Il primo terreno, particella 536, ha una superficie di 2.046 m² e risulta di forma rettangolare.

Il secondo terreno comprende la particella 655 di 7.705 m², di forma assimilabile a un quadrato, con un' appendice costituita dalla particella 658 di 1.886 m² a forma rettangolare.

Il terreno è a uso agricolo, a giacitura pianeggiante, con andamento altimetrico regolare e privo di evidenti dislivelli.

La superficie catastale complessiva del lotto è pari a 11.637 m².

I confini del lotto risultano chiaramente individuabili. Essi sono delimitati da fossati di scolo, filari arborei, paletti in calcestruzzo e pali con linee aeree per sottoservizi. Tali elementi consentono una identificazione dei limiti delle singole particelle.

Al momento del sopralluogo, l'appezzamento risultava utilizzato a fini agricoli: le particelle nn. 536 e 658 erano coltivate a graminacee, presumibilmente loietto, mentre la particella n. 655 risultava arata e non coltivata.

Il Piano Colturale rilasciato da AVEPA (Agenzia Veneta per i Pagamenti) riportava i seguenti utilizzi:

- fossati e canali – sistemi lineari – incluso/adiacente al seminativo 275 m²
- grano (frumento) tenero – fave, semi, granella 13.128 m²
- granturco (mais) – fave, semi, granella 13.438 m²
- margini dei campi – sistemi lineari – incluso/adiacente al seminativo 866 m²
- prato polifita – da foraggio – misto - avvicendato – non perman. 1.554 m²
- siepi e fasce alberate – sistemi lineari – incluso/adiacente al semin. 505 m²
- uso non agricolo – tare 2.072 m²

Si evidenzia che la denuncia è stata effettuata dal comproprietario e comprende, vista la consistenza complessiva, anche altri terreni non oggetto di pignoramento.

(Allegato 4.1, 4.6 e 4.7)

4.9_Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale i terreni sono così classificati nello strumento urbanistico:

Foglio n. 22 particella n. 658

Zona E - TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO, - Zona “E” – Criteri per l'edificazione in zona agricola, di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi.

L'area di riferimento è compresa nella fascia TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO – Vincolo sismico “zona 2” - D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R. 71/2008 e D.G.R. 244/2021.

Foglio n. 22 particelle nn. 536 e 655

Zona E - TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO, - Zona “E” – Criteri per l'edificazione in zona agricola, di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi.

Parte dell'area di riferimento ricade nell'area compresa nella fascia TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO– Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, m, - Beni Paesaggistici – Corsi d'acqua di cui all'art. 30 delle Norme tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Parte dell'area di riferimento è compresa nella zona relativa al TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA - Zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004, di cui all'art. 55 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

L'area di riferimento è compresa nella fascia TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO – Vincolo sismico “zona 2” - D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R. 71/2008 e D.G.R. 244/2021.

(Allegati 4.7 e 4.8)

4.10_Conformità

4.10.1 Conformità urbanistica-edilizia

Durante il sopralluogo non sono state rilevate costruzioni edilizie. Si ritiene possibile attestare la conformità urbanistica edilizia.

4.10.2 Conformità catastale

Effettuate le visure e il sopralluogo degli immobili si ritiene possibile attestare la corrispondenza della documentazione catastale con lo stato di fatto.

(Allegato 4.3)

4.11_Disponibilità dell'immobile

I terreni oggetto di stima risultano condotti in affitto dal comproprietario, in forza di contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data 11/11/2023 e registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Montebelluna (TV) in data 17/01/2025 al numero 231. Serie 3T.

Il contratto ha durata di anni 10 (dieci) con decorrenza dal 11/11/2023 al 10/11/2033.

Il canone di affitto annuo complessivo è pattuito in € 500,00 (euro cinquecento/00) e riguarda:

- i terreni del Lotto 3 della superficie complessiva di 14.627 m² di proprietà per l'intero dell'esecutato;
- i terreni del presente Lotto 4 della superficie complessiva di mq 5.818 di proprietà per la quota di un mezzo in capo all'esecutato.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva in quanto munito di data certa, derivante dalla registrazione avvenuta in data 17/01/2025, anteriore alla notifica del pignoramento eseguita in data 19/02/2025.

Tuttavia, mancando la trascrizione nei registri immobiliari, l'opponibilità nei confronti dell'aggiudicatario è limitata alla durata massima di 9 (nove) anni.

Si ritiene congruo il canone annuo di locazione complessivo pattuito in € 500,00 (euro cinquecento/00) corrispondente in misura proporzionale a € 140,00 (euro centoquaranta/00) per il Lotto 4.

Resta in ogni caso rimessa al Giudice dell'Esecuzione la valutazione definitiva in ordine all'opponibilità del contratto.

Annotazione

Dalle verifiche eseguite presso l'Anagrafe Tributaria risulta una registrazione di denuncia multipla cumulativa di tre contratti ai affitto di fondi rustici (N. 25 serie 3T), trasmessa il 02/01/2019 stipulati dall'esecutato.

Tra tali contratti due risultano riferibili ai terreni oggetto del contratto stipulato nel 2023, con durata decennale dal 11/11/2018 al 10/11/2028, con parte locatrice diversa rispetto a quella del successivo contratto.

A tale denuncia è seguita la risoluzione del contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Montebelluna (TV) in data 09/04/2024 al numero 559 Serie 3, mediante la quale parte concedente e parte conduttrice recedono totalmente al contratto di affitto registrato nel 2019, senza tuttavia specificare a quale dei tre contratti la risoluzione si riferisca.

Considerata la sovrapposizione temporale delle durate contrattuali risulta verosimile che la risoluzione faccia riferimento a tutti tre i contratti oggetto della denuncia cumulativa.

(Allegati 4.10 e 4.11)

4.12_Divisibilità

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da terreni in regime di comproprietà, dei quali l'esecutato risulta titolare della quota pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo).

In relazione alle caratteristiche dimensionali e morfologiche del compendio la divisione in natura risulta tecnicamente possibile consentendo l'individuazione di due porzioni autonome e funzionalmente distinte.

Occorre tuttavia considerare che tale operazione comporterebbe un articolato procedimento tecnico-amministrativo, con conseguente allungamento dei tempi e incremento dei costi della procedura esecutiva.

Qualora si ritenesse di procedere in tal senso, sarebbero necessari: rilievo strumentale dell'area, redazione di bozza di frazionamento e successivo frazionamento catastale, scioglimento della comunione tra i comproprietari con relativa trascrizione, cancellazione della trascrizione del pignoramento, voltura catastale e redazione di una nuova relazione di stima.

Per tali motivi ogni valutazione in merito all'opportunità di procedere alla divisione in natura viene rimessa alle determinazioni del Giudice e delle parti.

4.13_Stima

La valutazione di un terreno 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 e applicando quindi i valori unitari correnti di mercato, considerando comunque alcuni aspetti correttivi che possono aumentare o diminuire 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.

Nel caso specifico il lotto è di forma regolare.

Il Piano Colturale AVEPA, le visure catastali e il sopralluogo confermano che l'utilizzo principale del terreno è destinato a seminativo.

Dai valori reperiti con le indagini svolte presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici operanti nella zona, si può considerare un valore unitario di €/mq 8,00.

Pertanto:

Particella	mq	€/ mq	Valore totale €
536 AA	1.900,00	8,00	15.200,00
536 AB	146,00	8,00	1.168,00
655	7.705,00	8,00	61.640,00
658	1.886,00	8,00	15.088,00
TOTALE	11.637,00		93.096,00

si perviene a un **valore di mercato per l'intera proprietà** arrotondato pari a **€ 93.000,00** (euro novantatremila/00) corrispondente per la **quota di un mezzo a € 46.500,00** (quarantaseimilacinquecento).

Il terreno in oggetto di stima risulta gravato, per la quota di un mezzo, da un contratto di locazione con le seguenti caratteristiche:

- canone annuo pari a € 140,00 (euro trecentosessanta/00), determinato proporzionalmente rispetto al canone complessivo di € 500,00;
- durata contrattuale opponibile complessiva pari a 9 anni;
- durata residua pari a 6 anni alla presunta data di emissione del decreto di trasferimento.

Ai fini della determinazione del valore del bene nello stato locativo (valore gravato) si applica il metodo dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow - DCF) consistente nell'attualizzazione dei canoni futuri per la durata residua del contratto e della reversione finale al valore di mercato libero del bene alla scadenza.

Formula applicata:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{TV}{(1+r)^n}$$

Dove:

- V = valore gravato
- CF_t = € 140,00 (canone netto annuo)
- R = 0,05 (tasso di attualizzazione)
- n = durata residua (anni 6)
- TV = € 46.500,00 (valore libero reversione finale).

Risultato :

- Flussi canoni attualizzati: € 710,00
- Reversione valore libero attualizzata: € 34.600,00
- **Valore gravato totale: € 35.300,00 arrotondato.**

Il valore di vendita forzata degli immobili è inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.





4.14_ Allegati

- 4.1_Planimetria accessibilità;
- 4.2_Visura catastale;
- 4.3_Estratto mappa;
- 4.4_Atto di provenienza;
- 4.5_Visura ipotecaria;
- 4.6_Rilievo fotografico;
- 4.7_Schedario AVEPA;
- 4.8_Estratto Piano Interventi e N.T.O.;
- 4.9_Certificato Destinazione Urbanistica;
- 4.10_Contratto Locazione;
- 4.11_Contratto locazione disdetto.

5_Avvertenze e limiti della stima

Gli importi indicati nella presente relazione per eventuali sanzioni amministrative, prestazioni professionali, diritti, oneri e opere edilizie necessarie alla regolarizzazione di difformità urbanistiche o catastali sono stati determinati in via meramente indicativa e orientativa, sulla base delle informazioni disponibili al momento della redazione della perizia.

Tali importi non derivano da computo metrico estimativo analitico né da progettazione esecutiva, attività non previste nell'incarico conferito allo scrivente, e devono pertanto considerarsi stime di larga massima, suscettibili di variazioni anche rilevanti in sede di definizione delle pratiche amministrative o di esecuzione degli interventi.

Le valutazioni espresse in ordine alla eventuale sanabilità delle difformità edilizie, urbanistiche e catastali hanno carattere esclusivamente tecnico-estimativo e dovranno essere verificate e confermate dagli uffici comunali competenti in sede di istruttoria delle eventuali pratiche edilizie.

La presente relazione non costituisce attestazione dello stato legittimo dell'immobile, né certificazione di conformità urbanistica, edilizia o catastale ai sensi della normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., resta onere della parte offerente effettuare, prima della presentazione dell'offerta, ogni ulteriore verifica sul bene, anche di natura tecnica, edilizia, urbanistica, catastale e amministrativa, a propria cura e spese.

Le valutazioni contenute nella presente relazione devono pertanto intendersi formulate nei limiti dell'incarico peritale conferito e della documentazione disponibile.

Tanto riferisce il sottoscritto, a evasione del ricevuto incarico, e si firma.
Treviso, li 16 marzo 2026

- arch. Luciano Mestriner -
documento firmato digitalmente