

TRIBUNALE DI TREVISO
– Cancelleria Esecuzioni Immobiliari –
G.E. DOTT. LEONARDO BIANCO
ESPERTO STIMATORE DOTT. AGR. DAL MOLIN FABRIZIO

ES. IMM. 26/2025

PARTI NEL PROCEDIMENTO

ESECUTATO	DEBITORE ESECUTATO
■■■■■ ■■■■	ESECUTANTE
-----	INTERVENUTI
Terreno agricolo sito a San Vendemiano (TV) Via Palù	BENI ESPROPRIATI



PERIZIA DI STIMA – ANNO 2025

del sottoscritto Dott. Agr. Dal Molin Fabrizio, residente in Castelfranco Veneto (TV) Via Gallio n° 17 e Studio in Via Degli Abeti n° 2 - Cod. Fisc. [REDACTED] [REDACTED] - iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso al n° 118.

1 - PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Leonardo Bianco in data 30/09/2025 nominava lo scrivente Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe fissando l'udienza del 22/04/2026 ore 12:00 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

Lo scrivente in data 12/12/2025 effettuava il sopralluogo presso i beni esecutati, siti a San Vendemiano (TV) in Via Palù, in prossimità del civico n. 13, alla presenza del tecnico incaricato da IVG Dott. Castagna.

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni pignorati, dalle visure e dagli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'Agenzia del Territorio di Treviso, l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vendemiano e l'ufficio AVEPA di Treviso, dalle analisi e dai conteggi svolti, il sottoscritto è pervenuto ai risultati che qui di seguito espone in descrizione.



2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI ESECUTATI

I beni oggetto della presente stima sono situati in provincia di Treviso nel Comune di San Vendemiano (TV), Via Palù, in prossimità del civico n. 13 (doc. 1 – documentazione fotografica).

Individuazione catastale:

CATASTO TERRENI, COMUNE DI SAN VENDEMIANO (I382) FOGLIO 17

- mappale 210 – Qualità Seminativo Arborato Classe 3 – Superficie mq 3.104 – R.D. € 19,24 R.A. € 10,42

Intestazione attuale: piena proprietà in favore dell'esecutato

Totale superficie: mq 3.104

Totale redditi catastali: R.D. € 19,24 R.A. € 10,42

Confini

nord mm.nn. 407, 162, 349; est m.n. 250; sud mm.nn. 214, 1311; ovest mm.nn. 1313, 1257, 730.

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio si è potuto verificare che gli atti catastali risultano aggiornati.

Si allegano le visure catastali aggiornate (doc. 2 e 3) e l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000 (doc. 4).

3 – UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene si trova nella parte orientale del territorio comunale di San Vendemiano, in prossimità di Via Palù.





Fig. 1 – Terreno agricolo sito a San Vendemiano in Via Palù



Fig. 2 – Terreno agricolo sito a San Vendemiano in Via Palù – Vista aerea ampia

Dall'esame delle tavole del Piano degli Interventi del comune di San Vendemiano, i beni ricadono in zona agricola inedificabile di filtro ai sensi dell'art. 43 comma 1 lettera c) LR 11/2004 (art. 56 NTO) e in Area Nucleo (Corel Area art. 39 NTO).





Fig. 3 – Estratto del PI del comune di San Vendemiano

Nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del PAT del comune di San Vendemiano, il bene ricade all'interno del Sito di Importanza Comunitaria IT3240029 "ZSC Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano".

I beni sono in possesso dell'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

4 - SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI

I beni sono in possesso dell'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

5 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

I beni sono pervenuti all'esecutato in forza dei seguenti atti:

- successione mortis causa del Sig. [REDACTED], [REDACTED]
([REDACTED] e deceduto a [REDACTED], registrata a [REDACTED]



Conegliano il 05/11/1987 al n. 88 Vol. 351, trascritta a Treviso il 05/11/1987 ai nn 26710 Gen. 20262 Part. (doc. 5);

- sentenza dell'autorità giudiziaria del 10/01/1989 del Tribunale di Treviso, rep. 4520, registrata a Treviso il 19/01/1993 al n. 277 trascritta a Treviso il 26/06/1993 ai nn. 16180 Gen. 12150 Part. riguardante la divisione della comunione ereditaria venutasi a creare a seguito della successione (doc. 6).

6 – SERVITU' E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dall'estratto della mappa catastale (doc. 4) risulta la presenza di una servitù attiva/passiva di scolo lungo il confine nord della particella.

Come già riferito il bene è ricade all'interno del Sito di Importanza Comunitaria IT3240029 "ZSC Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano".

7 - SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla documentazione disponibile nel fascicolo e dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati all'esecutato:

7.1 - Iscrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

7.2 - Trascrizioni pregiudizievoli

- Nota di trascrizione della sentenza dell'autorità giudiziaria del 10/01/1989 del Tribunale di Treviso, rep. 4520, registrata a Treviso il 19/01/1993 al n. 277



trascritta a Treviso il 26/06/1993 ai nn. 16180 Gen. 12150 Part., a favore e contro l'esecutato, riguardante la divisione della comunione ereditaria venutasi a creare a seguito della successione (doc. 6).

- Nota di trascrizione del 07/02/1997 n. 4317 Gen. n. 3278 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 09/01/1997 Ufficiali Giudiziari di Treviso Tribunale di Treviso, a favore di Cassamarca SPA con sede a Treviso (TV) Cod. Fisc. 00180070260 (Doc. 7).

- Nota di trascrizione del 29/01/2025 n. 2832 Gen. n. 1956 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 14/01/2025 rep. 9604 Ufficiali Giudiziari di Treviso Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Doc. 8).

Le note di trascrizione elencate sono aggiornate alla data del 28/12/2025 (Doc. 9).

8 – INTERVENUTI NEL PROCEDIMENTO

Non risultano intervenuti nel procedimento.

9 – VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O AFFITTO IN CORSO DI VALIDITA'

Dalle verifiche effettuate non sono presenti contratti di affitto opponibili al pignoramento.

10 – CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U., esaminato il quesito sottopostogli dall'Ill.mo Sig. G.E.,



ritiene di identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile ai beni pignorati in base al confronto di mercato.

Considerata la presenza di un'unica particella di modesta superficie e le sue caratteristiche lo scrivente ritiene di proporre un unico lotto di vendita.

11 – CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Si allega documentazione fotografica dei beni (Doc. 1).

Il fondo comprende un terreno a destinazione agricola attualmente incolto, ubicato a San Vendemiano (TV) in Via Palù, in prossimità del civico 13. Il fondo è totalmente recintato ed è di difficile accessibilità in quanto di fatto intercluso. Da quanto ha dichiarato l'esecutato, l'accesso avviene attraverso fondi di proprietà di terzi senza che sia stata costituita una servitù di passaggio. Questa può comunque essere costituita essendo il fondo privo di accesso diretto dalla via pubblica.

Il fondo ricade nella zona della DOCG Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene ed è limitrofo a diverse aree coltivate a vigneto. Per tale motivo, considerata anche la modesta superficie, è molto può avere un discreto interesse di mercato.

12 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Come riferito in precedenza lo scrivente propone la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO

- Catasto Terreni – Comune di San Vendemiano Fg. 17 particelle n. 210 di mq 3.104.



Ai fini della stima del più probabile valore dei beni pignorati lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il criterio di comparazione con riferimento a compravendite recenti o proposte di compravendita nella zona riguardanti immobili simili, per ubicazione, consistenza, caratteristiche, accessibilità e ogni altra condizione/situazione in grado di influenzarne il valore.

Poiché la similitudine non è mai completa si dovranno apportare delle correzioni al valore determinato mediante confronto considerando gli elementi che in media possono determinare livelli di apprezzamento del bene superiori o inferiori a quelli rilevati sul mercato. Si parla in questo caso di aggiunte e detrazioni per quanto concerne le caratteristiche modificabili (es. stato di possesso, vincoli da affitti opponibili, servitù attive e passive, ecc.) e di comodi e scomodi nel caso di caratteristiche non modificabili (es. orografia, pendenza, esposizione, accessibilità, vincoli, ecc.).

In relazione a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale tenuto conto della situazione del mercato immobiliare della zona.

Come riferito, l'aspetto economico su cui si basa la stima è quello del valore di mercato, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che il venditore e l'acquirente abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità di valutazione, con prudenza e senza nessuna costrizione.

In considerazione del fatto che, nel caso in esame, si tratta di una vendita



forzata, oltre al più probabile valore di mercato realizzabile in una libera contrattazione sarà proposto un valore prudenziale da utilizzare come base d'asta.

Il valore attribuito al bene immobile in oggetto è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la “superficie catastale” espressa in metri quadri.

Si sottolinea il fatto che il mercato dei terreni agricoli è caratterizzato da una notevole scarsità di scambi e, di conseguenza, i dati rilevabili sono di solito molto esigui.

Nel caso in esame lo scrivente ha rilevato le seguenti proposte relative a terreni agricoli siti nel Comune di San Vendemiano, in vicinanza al bene oggetto di stima.

- 1 – terreno agricolo sito in Via Palù, non edificabile, in vendita all'asta, gravato da contratto di affitto opponibile alla procedura, superficie mq 5.367, prezzo base € 48.000,00, prezzo unitario €/mq 8,94;
- 2 – terreno agricolo sito in Via San Felice, non edificabile, superficie mq 1.695, prezzo € 19.500,00, prezzo unitario €/mq 11,50
- 3 – terreno agricolo sito in comune di San Vendemiano vicino al centro urbano, non edificabile, superficie mq 6.500, prezzo € 91.000,00, prezzo unitario €/mq 14,00
- 4 – terreno agricolo sito in località Fossamerlo. non edificabile, superficie mq 15.000, prezzo € 210.000,00, prezzo unitario €/mq 14,00
- 5 – terreno agricolo sito in Via San Giuseppe località Cosniga, non edificabile,





Pertanto lo scrivente perviene alla seguente valutazione dei beni:

- terreno coltivato a semi-
nativo arborato: mq 3.104 x €/mq 11,00 = € 34.144,00

VALORE DI STIMA € 34.144,00

**VALORE DI VENDITA
FORZATA (- 10%) € 30.726,60**

che si arrotondano a € 30.700,00 (euro trentamilasettecento/00).

13 – ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. documentazione fotografica
2. visura catastale
3. visura catastale storica
4. estratto della mappa catastale
5. nota di trascrizione dichiarazione di successione del 05/11/1987
6. nota di trascrizione del 26/09/1993 riguardante la sentenza dell'autorità giudiziaria del 10/01/1989 del Tribunale di Treviso concernente la divisione della comunione dei beni.
7. nota di trascrizione del 07/02/1997 del verbale di pignoramento di immobili del 09/01/1997
8. nota di trascrizione del 29/01/2025 del verbale di pignoramento di immobili del 14/01/2025
9. elenco note di trascrizione al 28/12/2025
10. scheda sintetica per emissione ordinanza di vendita
11. corrispondenza nominativi riferibili alle locuzioni indicanti l'esecutato utilizzate nell'elaborato
12. ricevuta PEC di invio della relazione peritale al custode giudiziario
13. ricevuta PEC di invio della relazione peritale al legale del creditore esecutante
14. ricevuta raccomandata AR di invio della relazione peritale all'esecutato



Portato a termine con coscienza ed obiettività l'incarico affidatogli, il sottoscritto deposita la presente relazione oltre agli allegati e dichiara di aver inviato copia dell'elaborato peritale alle parti esecutanti ed eseguite e al custode giudiziario, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore chiarimento. Si impegna inoltre a depositare nei prossimi giorni, presso la Cancelleria, copia cartacea della perizia e degli allegati.

Castelfranco Veneto, 30 dicembre 2025

IL Perito Stimatore

Dott. Agronomo Dal Molin Fabrizio




