

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato

nella esecuzione immobiliare n° **524/2019**

promossa contro lo stesso da

CENTRO VENETO BASSANO MARCA CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop.

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE s.p.a.

Con l'intervento di

ANDOR SPV QUALE CESSIONARIA DI INTESA SAN PAOLO SPA

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

AGENZIA DELLE ENTRATE

Giudice dell'esecuzione Dott. **BIANCO LEONARDO**

PREMESSA

Nel corso dell'udienza del giorno 26.01.2021, l'Ill.mo **Sig. Giudice** della sezione Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Treviso**, dott.ssa Alessandra Burra, **ha nominato** quale esperto ex art. 569 c.p.c., **il sottoscritto** Graziano Cendron, geometra, libero professionista con studio in Quinto di Treviso al civico 3a di via Cavalieri di Vittorio Veneto, **e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima** degli immobili oggetto di pignoramento.



Considerata la presenza di un importante impianto fotovoltaico nella copertura degli immobili da stimare, il sottoscritto perito ha chiesto la nomina di un tecnico ausiliario esperto in impianti fotovoltaici.

Con provvedimento in data 29/06/2021 il G.E. ha nominato il Tecnico ausiliario ing. Cristiano Medusa.

1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

Gli immobili si trovano in Comune di Fonte (TV) e sono costituiti da un complesso di fabbricati con scoperto esclusivo un tempo adibito ad allevamento di polli, con presenza di fotovoltaico in copertura, circostanti terreni agricoli e adiacente fabbricato residenziale non abitabile, parzialmente crollato, con scoperto esclusivo, il tutto a formare un unico compendio.

I beni sono ubicati a circa 2 km a sud dal centro del Comune, da cui si raggiungono percorrendo per un tratto di circa 300 m la via Castellana, quindi si svolta a sinistra e si percorre la via Lastego per circa 1.700 m, gli immobili si trovano sulla destra.

La zona è in aperta campagna con presenza di case sparse.

In data 07.04.2021 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo con l'assistenza del custode IVG. Gli immobili sono stati resi accessibili da parte dell'esecutato. Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha provveduto all'esecuzione di rilievo dello stato dei luoghi e scattato le foto allegate alla presente relazione (All.01).

Successivamente si sono resi necessari altri sopralluoghi come di seguito descritto:

- In data 10.12.2021 per verifica, integrazione e accertamenti, anche con la presenza dell'ausiliario esperto in fotovoltaico, del custode e dell'esecutato; in tale data è stato integrato il rilievo strumentale;
- Si sono resi necessari ulteriori sopralluoghi nelle date del 22.03.2024, 22.04.2025, 14.05.2025 e 29.05.2025



2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così individuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio:

Per la piena proprietà dell'esecutato

Catasto Fabbricati, Comune di Fonte

Foglio 10

- Mapp 386, sub 3 graffato con sub 4, via Lastego, piano T, cat D/8, R.C. € 7.220,07;

- Mapp 1541, via Lastego, P.T., cat. F/1, mq 11.158;

Foglio 13

- Mapp 279 sub 1, B.C.N.C., area scop. mq 1837

- Mapp 279, sub 2, via Lastego 62, P.T., 1°, 2°, cat A/3, cl 01, vani 8,5, R.C. € 395,09;

- Mapp 279, sub 3, via Lastego 62, P.T., cat. C/6, cl 03, mq 19, R.C. € 42,19.

Catasto Terreni, Comune di Fonte

Foglio 10

- Mapp 387, vigneto, cl 01, mq 2.033, R.D. € 23,62, R.A. € 13,65;

- Mapp 1541, vigneto, cl 01, mq 11.157, R.D. € 129,65, R.A. € 74,91.

Foglio 12

- Mapp 55, vigneto, cl 01, mq 967, R.D. € 11,24, R.A. € 6,49;

- Mapp 174, vigneto, cl 01, mq 1.185, R.D. € 13,77, R.A. € 7,96;

- Mapp 175, vigneto, cl 01, mq 993, R.D. € 11,54, R.A. € 6,67.

Foglio 13

- Mapp 272, semin., cl 04, mq 692, R.D. € 3,93, R.A. € 2,50;

- Mapp 274, vigneto, cl 01, mq 1.258, R.D. € 14,62, R.A. € 8,45;

- Mapp 276, vigneto, cl 01, mq 3.085, R.D. € 35,85, R.A. € 20,71;



- Mapp 278, vigneto, cl 01, mq 518, R.D. € 6,02, R.A. € 3,48.

Si segnala che il mappale 1541 del fog 10, risulta individuato sia al Catasto Terreni, con coltura a vigneto, sia al Catasto Urbano con la categoria area urbana di mq 11.158. Si ritiene corretta una unica individuazione, per cui dovrà essere presentata istanza di correzione.

E' dovuta ulteriore segnalazione circa l'impianto fotovoltaico presente nelle coperture dei capannoni, che secondo normativa vigente dovrà essere censito in apposita categoria D in quanto da considerarsi come officina elettrica con proprio reddito.

Tutta la documentazione risulta allegata alla presente (All.06).

2.1 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEI PIGNORAMENTI TRASCRITTI IN DATA 08.01.2020 AI NN.607/481 E IN DATA 30.09.2020 AI NN.30884/21083

Per quanto riguarda l'individuazione degli immobili al Catasto Fabbricati e Terreni vi è corrispondenza tra i dati risultanti dalla visura attuale e quelli contenuti negli atti di pignoramento immobiliare.

Si nota che nella relazione notarile in data 14.01.2020 vengono elencati i beni colpiti dal pignoramento trascritto il 08.01.2020 ai nn. 607/481, si segnala che viene erroneamente indicato il mapp 386 sub 1 cat D/8 del fog 10, in Comune di Fonte mentre l'atto di pignoramento stesso indica correttamente il mapp 386 sub 3 e 4 graffati, cat D/8.

Infatti alla data della relazione il mapp. 386 sub. 1 risultava soppresso e sostituito dai sub. 3, 4 graffati e mapp. 1541.

Nella stessa relazione risultano correttamente allegare le visure catastali storiche del mapp. 386 sub. 3, 4 graffati. Il mapp. 386 sub. 1 citato, prima della soppressione



era classato come area scoperta di mq. 24.848 e non in cat D/8.

3. CONFINI

Con riferimento alla mappa del catasto terreni (All.06):

Il compendio immobiliare oggetto di procedura confina da nord in senso orario con i mapp 449,322,1133,384,418,385,388, del foglio 10, 8, 9, 200, 16, strada pubblica del fog. 13, strada pubblica, 74,73, 72, 71, 237 del fog. 12, 509, 450 del fog 10.

4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto notarile di provenienza, rep. 112021, Notaio Francesco Imparato, all'articolo 2 riporta *"quanto sopra viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, il terreno a corpo e non a misura, e con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti, ed in particolare con la servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL" che grava i M.N. 387 del foglio 10) e 55 del foglio 12) costituita con atto autenticato nelle firme in data 17 aprile 1979 al n. 32.582 di rep. Del Notaio dr. Vincenzo Imparato, di Asolo, registrato a Montebelluna il 7 maggio 1979 al n. 653 Serie 2 Atti privati, trascritto a Treviso il 1 maggio 1979 ai nn. 9775/8078, e con la servitù di acquedotto a favore del "Consorzio Brentella" che grava i medesimi mappali costituita con atto autenticato nelle firme in data 15.2.1988 al n. 7983 di mio rep. Registrato a Montebelluna il 4.3.1988 al n. 113 Serie 2/V Atti privati, trascritto a Treviso il 14.3.1988 ai nn. 7399/5813, nonché con la servitù a favore del "Consorzio Acquedotto della Castellana" che grava i M.N. 174 e 175 del Foglio 12) costituita con atto autenticato nelle firme in data 23.2.1995 al n. 46.692 di mio rep., trascritto a Treviso il 22.3.1995 ai nn. 7852/5629".*

L'accesso dalla via pubblica, come riferisce l'esecutato, avviene nella zona sud (f. 01, 02, 03), a mezzo di una capezzagna preesistente l'acquisto del 2005, che si estende verso nord, fino al limite della proprietà (f. 01, 02, 09), permettendo di raggiungere



il fabbricato residenziale, i terreni agricoli e i fabbricati per allevamento avicolo.

A nord est della proprietà è presente un'altra capezzagna, che collega i beni in oggetto alla via pubblica, ma posta su terreni di altra proprietà (f. 01), mapp 9 e 8 del foglio 13 e 388 del foglio 10, e come riferisce l'esecutato solo a servizio di tali mappali.

Lo stesso esecutato riferisce inoltre che tale accesso è stato utilizzato per raggiungere i beni di cui trattasi in epoca recente, raramente e per necessità, quando l'accesso da sud risultava impraticabile per assenza di manutenzione a seguito di mancato completamento dei lavori di ristrutturazione e recupero degli immobili.

Il sottoscritto perito ha eseguito un rilievo topografico con strumentazione GPS esteso ai limiti fisici del compendio, tra cui l'accesso sud della via pubblica e il sedime della capezzagna, come da elaborato grafico (all. 10).

E' stata quindi eseguita una sovrapposizione tra rilievo e mappa catastale da cui risulta:

- la posizione dell'accesso in corrispondenza dei mappali 272, 279 del fog 13;
- la posizione del sedime della capezzagna che nel primo tratto interessa i mappali 272, 279, 274 del fog 13 e nel tratto finale è posta al limite est del mappale 387 del fog 10, anch'esso oggetto di procedura, senza interessare il limitrofo mapp 388 di altra proprietà.

5. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'atto di compravendita in data 29.11.2005 rep. n. 112021, Notaio Francesco Imparato è stato fornito in copia dallo studio notarile (all 09). Dalla lettura dell'atto risulta che l'esecutato ha acquistato la piena proprietà di fabbricati e terreni agricoli e precisamente di quanto identificato in catasto come segue:



Catasto Fabbricati, Comune di Fonte

Fog 13

- Mapp 279 E.U. di mq 2034 con sovrapposto fabbricato così censito:
- Mapp 279, sub 2, via Lastego 62, P. T, 1,2, cat A/3, cl 1, vani 8,5 R.C. € 395,09;
- Mapp 279, sub 3, via Lastego 62, P. T., cat C/6, cl 3, mq 19, R.C. € 42,19;

foglio 10

- Mapp 386, sub 3 graffato con sub 4, via Lastego, P. T., cat D/8, R.C. € 7.220,07;
- Mapp 386 sub 4, via Lastego (area scoperta) graffato con il sub 3.

Fabbricato insistente sull'area descritta al C.T. con il mapp 386 E.U. di Ha 2.10.21;

- Mapp 1541, via Lastego, area urbana di mq 11.158;

Catasto Terreni, Comune di Fonte

Foglio 10

- Mapp 387, bs. Ced. 1^, Ha 00.20.33, R.D. € 3,15, R.A € 0,63;
- Mapp 1541, prato 2^, Ha 01.11.57, R.D. € 54,74, R.A. € 46,10.

Foglio 12

- Mapp 55, pasc. Arb. 2^, Ha 00.09.67, R.D. € 1,25, R.A. € 0,75;
- Mapp 174, sem. 4^, Ha 00.11.85, R.D. € 6,73, R.A. € 4,28;
- Mapp 175, inc. ster., Ha 00.09.93, R.D. € ==, R.A. € ==.

Foglio 13

- Mapp 272, sem. 4^, Ha 00.06.92, R.D. € 3,93, R.A. € 2,50;
- Mapp 274, vign. 1^, Ha 00.12.58 R.D. € 14,62, R.A. € 8,45;
- Mapp 276, sem. Arb. 2^, Ha 00.30.85, R.D. € 27,09, R.A. € 14,34;
- Mapp 278, vign. 1^, Ha 00.05.18, R.D. € 6,02, R.A. € 3,48.



Totale Ha 02.18.88, R.D. € 117,53, R.A. € 80,53

La data dell'atto 29.11.2005 risulta anteriore a quella della trascrizione dei pignoramenti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Treviso ai n. R.G. 607 e R.P. 481 del 08.01.2020 e ai n. R.G. 30.884 e R.P. 21.083 del 30.09.2020.

5.1 OCCUPAZIONE

Alla data dei sopralluoghi, i beni oggetto di esecuzione risultavano:

- l'abitazione di cui al mapp 279 del foglio 13 non era abitata, infatti come detto non è abitabile e parzialmente crollata;
 - i fabbricati per allevamento avicolo non erano occupati da nessuna attività e non risultano completate le opere previste nel progetto di ristrutturazione con aumento dell'altezza dei capannoni finalizzato al "benessere animale".
- Si segnala che la parte a nord dell'edificio n. 1 è occupata da attrezzature agricole; l'esecutato riferisce che si tratta di una occupazione temporanea a solo titolo di cortesia nei confronti di una vicina azienda agricola;
- i terreni agricoli circostanti i fabbricati risultano coltivati dall'esecutato.

Su richiesta del sottoscritto perito "se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione", l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Montebelluna ha comunicato "che dalle informazioni in possesso dell'anagrafe tributaria non risultano registrati presso questo ufficio contratti di locazione o comodato tuttora in essere stipulati dal contribuente in oggetto in relazione agli immobili citati" (all. 07). La richiesta è stata rinnovata nel maggio 2025 e l'Agenzia delle Entrate ha dato una nuova risposta negativa come sopra (all. 07).

Su richiesta del sottoscritto perito in merito alla presenza o meno di comunicazioni alla locale autorità di Pubblica Sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.3.78 n. 59 convertito in legge 18.05.1978 n. 191, il distretto di polizia locale TV5A,



coordinamento distrettuale di polizia locale dell'asolano, ha comunicato che quanto richiesto "è stato assorbito dalla registrazione dei contratti riferiti all'immobile (vendita, locazione ecc.), con l'entrata in vigore del D.lgs. n. 23/2011 e successivamente del D.L. n. 79 del 20.06.2012.

In merito ad eventuali comunicazioni di cessioni di immobili attraverso una forma che non prevede la registrazione del contratto o di chi ospita uno straniero/apolide, questo ufficio non ha registrazioni riconducibili all'esecutato e/o all'immobile sito in via Levada 21/23 (per via Lastego censimento degli anni 1980). (All. 08)

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore CENTROVENETO BASSANO MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. SEDE LONGARE (VI) ha allegato al ricorso la certificazione notarile in data 14.01.2020 a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone nella quale lo stesso Ufficiale certifica che a carico dell'esecutato per gli immobili oggetto di esecuzione, a tutto il 14.01.2020 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** NN. 56651/13565 del 15.12.2005 IPOTECA volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 29.11.2005 Notaio Imparato Francesco di Asolo rep. 112022 a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede Montebelluna (TV), codice fiscale 00208740266, domicilio ipotecario eletto a MONTEBELLUNA PIAZZA G. B. DALL'ARMI N. 1, contro l'esecutato.
N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

- **ISCRIZIONE** NN. 40098/8864 del 20.10.2008 IPOTECA volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 14.10.2008 Notaio Imparato Francesco di Asolo rep. 123316 a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA sede Marostica (VI), codice fiscale 00145380242, domicilio ipotecario eletto MAROSTICA



PRESSO LA SEDE, contro l'esecutato.

N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

N.B. Si segnala successiva rettifica trascritta il 03.11.2008 ai nn. 41825/9266.

- **ISCRIZIONE** NN. 32709/7363 del 13.09.2010 IPOTECA volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 10.09.2010 Notaio Imparato Francesco di Asolo rep. 129267 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. sede PADOVA (PD), codice fiscale 02089931204, domicilio ipotecario eletto PADOVA PRESSO LA SEDE, contro l'esecutato.

N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

- **ISCRIZIONE** NN. 5703/855 del 14.02.2019 IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo dell'11.02.2019 emesso dal Tribunale di Treviso rep. 464, a favore di CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. sede LONGARE (VI), codice fiscale 01405390244, domicilio ipotecario eletto C/O AVV. SOLINAS VIA MANZONI 15 TREVISO, contro l'esecutato.

N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili e altri soggetti.

- **TRASCRIZIONE** NN. 607/481 del 08.01.2020 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 14.11.2019, rep. 9363, a favore di CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP sede LONGARE (VI), codice fiscale 01405390244, contro l'esecutato.

Il creditore, BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. con sede a Bolzano, ha allegato al ricorso la certificazione notarile in data 16.11.2020 a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, nella quale lo stesso Ufficiale certifica che a carico dell'esecutato per gli immobili oggetto di esecuzione, a tutto il



12.11.2020, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** N. 56651/13565 DEL 15/12/2005 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 29/11/2005 notaio FRANCESCO IMPARATO di ASOLO rep. 112022/30311 a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a MONTEBELLUNA Codice Fiscale 00208740266 (Domicilio ipotecario eletto MONTEBELLUNA PIAZZA G. B. DALL'ARMI N. 1), contro l'esecutato.
- **ISCRIZIONE** N. 40098/8864 DEL 20/10/2008 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 14/10/2008 Notaio FRANCESCO IMPARATO di ASOLO rep. 123316/36277 a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A R.L. con sede a MAROSTICA Codice Fiscale 00145380242 (Domicilio ipotecario eletto MAROSTICA PRESSO LA SEDE) in qualità di creditore ipotecario, contro l'esecutato.
- **ISCRIZIONE** N. 41925/9266 DEL 03/11/2008 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 14/10/2008 notaio FRANCESCO IMPARATO di ASOLO rep. 123316/36277, a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A R.L. con sede a MAROSTICA Codice Fiscale 00145380242 (Domicilio ipotecario eletto MAROSTICA PRESSO LA SEDE) in qualità di creditore ipotecario, contro l'esecutato.
- **ISCRIZIONE** N. 32709/7363 DEL 13/09/2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 10/09/2010 notaio FRANCESCO IMPARATO di ASOLO rep. 129267/39576 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede a PADOVA (PD) Codice Fiscale 02089931204 (Domicilio ipotecario eletto PADOVA PRESSO LA SEDE) in qualità di creditore ipotecario contro l'esecutato.



- **ISCRIZIONE** N. 5703/855 DEL 14/02/2019 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI TREVISO in data 11/02/2019 rep. 464 a favore di CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Con sede a LONGARE (VI) Codice Fiscale 01405390244 (Domicilio ipotecario eletto AVV. SOLINAS VIA MANZONI 15 TREVISO) contro l'esecutato.

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.

- **TRASCRIZIONE** N. 607/481 DEL 08/01/2020 verbale di pignoramento notificato dagli UFFICIALI GIUDIZIARI DI TREVISO in data 14/11/2019 rep. 9363 a favore di CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Con sede a LONGARE (VI) Codice Fiscale 01405390244 contro l'esecutato.

- **TRASCRIZIONE** N. 30884/21083 DEL 30/09/2020 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TREVISO in data 15/09/2020 REP. 4435/2020 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. con sede a BOLZANO.BOZEN. Codice Fiscale 00129730214 contro l'esecutato.

Si segnala inoltre che nel fascicolo della procedura è presente la nota di trascrizione di privilegio speciale presso il Tribunale di Treviso, iscritto in data 18.04.2012 al n. 13625 vol. 66 a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. a carico dell'esecutato sull'impianto fotovoltaico finanziato, descritto nell'allegato all'atto di utilizzo di mutuo in data 05.04.2012 al n. 133751/42177 rep. Notaio FRANCESCO IMPARATO, registrato a Montebelluna in data 11.04.2012 al n. 2098 serie 1T (all. 09).

In data 29.05.2025, lo scrivente ha effettuato accesso telematico presso l'Agenzia



delle Entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Treviso per l'aggiornamento circa l'esistenza di formalità pregiudizievoli successive alla data 14.01.2020, aggiornamento della prima certificazione notarile allegata al fascicolo della procedura. Non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli (All. 05).

7. DESCRIZIONE

Si tratta di un insieme di immobili composti da fabbricati autorizzati per allevamento in corso di ristrutturazione, un tempo adibiti ad allevamento avicolo, con impianto fotovoltaico in copertura, un fabbricato residenziale non abitabile e circostanti terreni agricoli.

I beni sono tra loro contigui e fisicamente definiti entro contorni materializzati come di seguito descritto:

- A nord, campagna coltivata;
- Ad est, campagna coltivata con qualche abitazione;
- A sud, strada pubblica, via Levada;
- Ad ovest, torrente Lastego.

Per quanto riguarda la formazione dei lotti, nella relazione interlocutoria resasi necessaria per dare una valutazione di massima ai beni e fornire indicazioni circa i costi per indagini sull'impianto fotovoltaico presente nelle coperture dei capannoni, furono ipotizzati N. 2 lotti, il lotto 1 composto dai capannoni con impianto fotovoltaico e terreni agricoli, il lotto 2 composto dal fabbricato residenziale con parte di terreno agricolo. Ad oggi per tutti i beni vi è un unico accesso dalla via Levada.

Si era pertanto ipotizzato di spostare l'accesso agricolo ad una distanza di rispetto dall'abitazione e mantenimento dell'attuale accesso solo per l'abitazione con



retrostante terreno.

Ora in fase di stesura definitiva della perizia è stato chiesto un parere alla Polizia

Locale circa la reale fattibilità dello spostamento della capezzagna nel rispetto della

normativa sulla viabilità.

Considerata la presenza della prospiciente strada di intersezione (via Ronchi),

mancando la distanza minima tra l'asse del nuovo accesso e l'asse della stessa via

Ronchi, la Polizia Locale ha dato esito negativo.

L'ipotesi di creare due lotti era nata per dare maggior possibilità di scelta

all'acquirente d'asta, dove un imprenditore agricolo poteva essere interessato ai

capannoni e al terreno agricolo, mentre l'abitazione con scoperto e parte del

terreno agricolo potevano essere destinati ad un acquirente alla ricerca di una

abitazione in campagna da ristrutturare.

Alla luce del parere negativo dei vigili si propone un lotto unico e si conserva

l'attuale accesso per tutti i beni. Anche tale soluzione ha i propri aspetti positivi,

infatti un acquirente d'asta imprenditore agricolo interessato a riattivare

l'allevamento, potrebbe destinare per sé stesso l'abitazione o per un eventuale

custode.

7.1 LOTTO UNICO, CAPANNONI PER ALLEVAMENTO AVICOLO CON IMPIANTO

FOTOVOLTAICO IN COPERTURA, TERRENI AGRICOLI, EDIFICIO AD USO ABITATIVO

7.1.1 CAPANNONI, SCOPERTO DI PERTINENZA E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN

COPERTURA

Si tratta di quattro edifici ad uso allevamento avicolo, in corso di ristrutturazione e

terreni agricoli circostanti, in zona di campagna, con presenza di edifici sparsi.

Lo scoperto dei fabbricati è recintato con rete metallica in tutto il suo contorno, con

cancello di accesso posto in corrispondenza dell'angolo nord-est del mapp. 386



(civico 62 di via Lastego).

Dall'analisi del rilievo topografico eseguito, sovrapposto alla mappa catastale (all. 10), per i limiti del lotto edificato si è riscontrato che partendo da nord in senso orario:

- La recinzione individuata con la lettera "a" risulta arretrata e con inclinazione diversa rispetto al limite di mappa;
- La recinzione individuata con la lettera "b" risulta arretrata rispetto al limite di mappa;
- La recinzione individuata con la lettera "c" risulta corrispondente con il limite di mappa;
- La recinzione individuata con la lettera "d" risulta arretrata rispetto al confine con il mapp. 387, anch'esso oggetto di procedura;
- La recinzione individuata con la lettera "e", deborda dal limite del mappale 386 ed occupa una fascia di circa ml. 8 del mappale 1541, anch'esso in procedura;
- La recinzione individuata con la lettera "f", è rettilinea in tutta la sua lunghezza e sostanzialmente corrisponde con la mappa catastale ad esclusione degli ultimi metri a nord dove la linea di mappa scansa e si sposta lievemente verso ovest.

Lo scoperto circostante i fabbricati è in parte cementato in parte inghiaiato (f. 10, 14, 18, 22, 23), in parte con terreno vegetale; è presente un impianto per la pesatura di automezzi a filo pavimento, con apparecchiatura di lettura entro adiacente manufatto prefabbricato (f. 14).

I fabbricati sono stati oggetto di interventi di:

- manutenzione straordinaria capannoni avicoli, smaltimento lastre in eternit



e nuova copertura con pannelli fotovoltaici integrati, come da

comunicazione prot. 6568 del 10.06.2010;

- opere per aumento altezza dei capannoni di allevamento per avicoli da

carne, finalizzato al "benessere animale", come da permesso di costruire n.

10/156 del 18.2.2011.

Tali opere non sono state completate e si rimanda al capitolo regolarità edilizia.

Nello stato attuale il perimetro dei fabbricati è costituito da una muratura alta circa

m. 2,80, pari all'altezza del muro esistente prima dell'innalzamento della copertura;

infatti dal muro stesso emergono dei profili metallici dell'altezza di circa m. 2,00 a

sostegno della copertura del tipo a due falde; per motivi statici, ad intervallo

regolare, ad alcuni di tali profili è stato affiancato un secondo elemento metallico

esterno alla muratura, fino alla fondazione a terra.

Sulla base dei grafici di progetto, manca da completare l'innalzamento dei muri

perimetrali, l'inserimento delle finestrate con elemento esterno per la

regolazione dell'aria, la realizzazione degli impianti in genere.

Negli edifici individuati con i n. 1, 2, 3 la preesistente copertura composta da

capriate metalliche reticolari con tiranti, è stata posizionata alla nuova quota di

progetto, con inserimento di profili trasversali e nuovo manto di copertura in

pannelli sandwich coibentati.

La copertura dell'edificio n. 4 non ha struttura di tipo reticolare, anch'essa

impostata alla nuova quota, composta da capriate metalliche e tiranti, profili

trasversali e manto di copertura in pannelli sandwich coibentati.

Per tutti gli edifici, le murature perimetrali risultano intonacate a civile, con evidenti

segni di degrado per umidità di risalita (f. 10, 13, 17, 21).

La pavimentazione interna è del tipo in calcestruzzo, risalente all'epoca della



originaria costruzione, con presenza di crepe, nelle cui fessure hanno attecchito piante infestanti (f. 13, 17, 23).

Nella intera copertura degli edifici 1 e 3 e solo parzialmente nell'edificio 4 risulta posizionato impianto fotovoltaico (f. 01, 02, 04, 05, 06, 07), composto circa da 4.000 pannelli per una potenza pari a 755,82 KWp; i pannelli sono agganciati su appositi profili metallici fissati ai sottostanti pannelli sandwich, per ulteriori informazioni si rimanda al capitolo 7.1.4 Impianti.

L'edificio n. 1 è quello di maggior lunghezza, con dimensioni esterne pari a m. 220,28 x m. 12,36.

L'altezza minima sotto pannello a filo interno muro è pari a m. 5,18, quella massima in colmo è pari a m. 6,89. All'interno, circa alla metà della lunghezza sono stati realizzati due muri trasversali, spessore cm. 30, a formare un ampio stanzone con soffitto in solaio predalles all'altezza di m. 2,62, da adibire a magazzino, con dimensioni interne pari a m. 8,68 x m. 8,98, al cui interno è stata ricavata una ulteriore stanza delle dimensioni interne pari a m. 6,78 x m. 3,01, in cui si trovano gli inverter e quadri elettrici dell'impianto fotovoltaico.

L'edificio n. 2 è posizionato subito a est dell'edificio n. 1, misura m. 117,25 x m. 12,28.

L'altezza minima sotto pannello a filo muro interno è pari a m. 5,13, quella massima in colmo è pari a m. 6,83.

L'interno è interamente libero da strutture, alla estremità nord risultano realizzate delle partizioni in muratura a formare un locale ad uso magazzino con dimensioni interne pari a m. 2,84 x m. 6,85 e un secondo locale di m. 2,85 x m. 4,99 che ospita inverter e quadri elettrici dell'impianto fotovoltaico.

Tali locali sono soffittati con solaio predalles all'altezza di m. 2,56.



L'edificio n. 3 è posizionato subito ad est dell'edificio n. 2, misura m. 117,25 x m. 12,28.

L'altezza minima sotto pannello a filo muro interno è pari a m. 5,13, quello massimo in colmo è pari a m. 6,83.

L'interno è interamente libero da strutture, alla estremità nord sono presenti delle partizioni in muratura a formare un magazzino con dimensioni interne pari a m. 7,88 x m. 2,82 e altezza utile di m. 2,66 e un secondo locale di m. 3,99 x m. 2,84 con altezza utile di m. 2,61 al cui interno si trovano inverter e quadri elettrici dell'impianto fotovoltaico.

Tali locali sono soffittati con solaio predalles.

L'edificio n. 4 è posto ad est dell'edificio n. 3, misura m. 117,25 x m. 14,67.

L'altezza minima sotto pannello a filo muro interno è pari a m. 5,28, quella massima in colmo è pari a m. 7,27.

L'interno è libero e come per gli edifici n. 2 e n. 3, alla estremità nord sono presenti due locali, di cui un magazzino con dimensioni interne pari a m. 10,24 x m. 2,81 con altezza utile di m. 2,66 e un vano tecnico che ospita quadri elettrici ed inverter dell'impianto fotovoltaico, di dimensioni interne pari a m. 3,97 x m. 2,81 e altezza utile di m. 2,61. Tali locali sono soffittati con solaio predalles.

7.1.2 TERRENI AGRICOLI

Si tratta di terreni agricoli posti ad est, sud e sud-est rispetto ai capannoni.

La parte coltivata ad est, si estende dalla recinzione fino alla capezzagna, ha forma regolare assimilabile ad un rettangolo; considerato che la recinzione dell'area di pertinenza dei capannoni è arretrata rispetto al confine del mapp. 386 del fog. 10 il terreno coltivato occupa una parte dello stesso mapp. 386 e una parte dell'adiacente mappale 387 anch'esso lievemente ridotto per presenza della



capezzagna di accesso.

La parte coltivata a sud, si estende dalla recinzione fino alla via Levada con forma pressoché regolare assimilabile ad un quadrato.

L'area coltivata occupa solo una parte del mapp. 1541 del fog. 10 perché una fascia posizionata a nord dello stesso mappale è ricompresa all'interno dello scoperto di pertinenza dei capannoni.

La parte di terreno coltivata a sud-est, costituita dai mapp. 55, 175, 174 del fog. 12 e mapp. 272, 274, 278, 276 del fog. 13 si estende fino alla via Levada e ai confini con altra proprietà e circa alla metà risulta attraversata in senso sud-nord dalla capezzagna di accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

Il terreno non ha giacitura piana, presenta infatti a circa la metà del mappale 1541, in senso nord-sud una sorta di baulatura naturale che decresce verso il torrente Lastego ad ovest, verso la capezzagna ad est, per poi scendere ancora in modo considerevole ad est verso il confine con altra proprietà.

La porzione ad est dei capannoni, parte del mapp. 386 e mapp. 387 sale lievemente verso nord.

Come evidenziato nel capitolo servitù attive e passive, nel terreno risultano presenti:

- traliccio Enel in corrispondenza dell'angolo sud-est della recinzione dei capannoni, a sostegno della linea aerea orientata in senso nord sud, evidenziato nell'elaborato grafico di rilievo (all. 10) a costituire servitù sul terreno come da apposita convenzione (all. 05);
- pozzetti in calcestruzzo con chiusini in ghisa per ispezione della condotta di fognatura anch'essa orientata in senso nord sud, evidenziata nell'elaborato grafico di rilievo (all. 10) a costituire servitù sul terreno come da apposita



	convenzione (all. 05);	
	- pozzetti e chiusini in calcestruzzo con attacco per irrigatori agricoli,	
	evidenziati nell'elaborato grafico di rilievo (all. 10), il tutto collegato alla	
	condotta adduttrice dell'impianto pluvirriguo "zona occidentale", a	
	costituire servitù sul terreno come da apposita convenzione (all. 05).	
	Risulta inoltre presente una linea Enel di distribuzione composta da cavo aereo e	
	sostegni verticali con pali in cemento, disposta in senso nord sud, che alimenta il	
	fabbricato oggetto di esecuzione (mapp. 279) e con una derivazione anche un	
	fabbricato su altra proprietà confinante; per tale linea non risultano evidenziate	
	servitù in relazione notarile.	
	In generale si segnala che non sono state svolte indagini e analisi del terreno nel	
	sottosuolo.	
	7.1.3 FABBRICATO RESIDENZIALE ED ANNESSO RUSTICO (mapp. 279 del fog.13)	
	7.1.3.1 ESTERNO	
	Si tratta di un edificio residenziale non abitabile ubicato nella zona sud est del	
	compendio pignorato, che si inserisce in un contesto di case sparse in zona di	
	campagna (f. 01, 02).	
	A sud dell'abitazione si trova la via Levada, mentre nelle altre zone prospicienti sono	
	presenti terreni agricoli coltivati.	
	L'accesso carrabile e pedonale avviene dalla laterale capezzagna a sua volta	
	collegata alla via Levada (f. 02, 03).	
	Sui lati del giardino sud, est, nord e ovest in parte, è presente recinzione con rete	
	metallica, appena visibile tra la fitta vegetazione presente.	
	La porzione ovest dell'edificio, adibita ad abitazione, si sviluppa su due piani fuori	
	terra oltre ad un sottotetto accessibile, mentre la zona est, con caratteristiche	



rurali, si sviluppa su due piani (f. 35).

La pianta è di forma assimilabile ad un rettangolo, con le seguenti dimensioni esterne:

- lato ovest m. 8,28, lato nord m. 23,48, lato est m. 8,54, lato sud non rilevabile.

E' evidente che l'immobile è disabitato da molti anni, si presenta infatti in cattivo stato di conservazione, anche con presenza di crolli parziali nella copertura.

Le murature perimetrali sono intonacate composte da mattoni pieni in laterizio e sassi.

I fori sono parzialmente dotati di infissi deteriorati.

In generale l'aspetto esteriore del fabbricato è di completo abbandono, risultano infatti presenti recinzioni di protezione per evitare l'accesso considerata la pericolosità e l'instabilità della struttura; tale condizione ha limitato anche l'attività di indagine e rilievo del sottoscritto perito.

Si è ritenuto opportuno eseguire un rilievo topografico dello stato dei luoghi esteso ai limiti del lotto materializzati e dove possibile agli spigoli del fabbricato.

Le risultanze di tali indagini sono state rappresentate nell'elaborato grafico (all. 10).

Il lotto, mapp. 279 ha forma regolare assimilabile ad un rettangolo. Da una sovrapposizione tra il rilievo e la mappa catastale risulta che la recinzione nord dove visibile corrisponde con la mappa, il limite est risulta lievemente arretrato, come pure il limite sud verso la strada. Ad ovest il tratto di recinzione esistente è lievemente arretrato rispetto al confine catastale.

7.1.3.2 INTERNO

Il piano terra è composto da zona ingresso e vano scala di mq. 14,55, h. = m. 2,46 (f. 36), cucina di mq. 15,03 h. = m. 2,46 (f. 37), soggiorno di mq. 13,57, h. = m. 2,47 (f.



38), portico aperto verso l'esterno di mq. 13,83, che si sviluppa in altezza fino alla copertura, con h. min. m. 4,35, h. max m. 5,44, cantina di mq. 18,57 h. = m. 2,25 (f. 45), ripostiglio di mq. 56,00 (f. 46, 47) h. = m. 2,32 sotto trave, legnaia e garage di mq. 31,44.

Una tettoia a sbalzo di m. 1,30 risulta posizionata sul fronte sud a protezione dei fori di cucina e ingresso.

Il piano primo è composto da disimpegno di mq. 4,60, camera di mq. 14,22 h. = m. 2,45 (f. 39), camera di mq. 15,60 h. = m. 2,45 (f. 40), camera di mq. 19,18 (f. 42) con altezza di m. 2,76 su gran parte della stanza, con una fascia a nord di circa m. 1,50 con altezza decrescente verso la parete esterna, con un minimo di m. 2,20 circa con pavimento parzialmente crollato, bagno di mq. 4,76.

Dall'esterno con scala a pioli si raggiunge la zona mansardata (f. 35) catastalmente censita come sgombero composta da due ampi locali, di mq. 56,81 e mq. 31,44 con altezze minime sotto trave pari a m. 1,72/1,80 a filo muro interno nord, m. 1,80/1,90 a filo muro interno sud e m. 3,34 in colmo.

Il piano secondo sottotetto è composto da un unico locale (f. 43, 44) censito in catasto come ripostiglio della superficie di mq. 48,37, con altezza minima sotto trave a filo muro interno nord e sud pari a m. 0,98/0,96 e in colmo pari a m. 2,37.

La struttura di copertura è composta da travi in legno, tavolato e manto in coppi.

7.1.4 IMPIANTI

7.1.4.1 IMPIANTI SU CAPANNONI PER ALLEVAMENTO AGRICOLO

Come specificato nei punti precedenti i lavori nei capannoni non sono completati e non avevano raggiunto lo stato di avanzamento corrispondente alla fase di realizzazione degli impianti necessari all'allevamento. Non è infatti presente impiantistica in genere.



Risulta invece realizzato anche se non come nelle previsioni di progetto l'impianto fotovoltaico nelle coperture dei capannoni.

In particolare sono state realizzate le seguenti opere:

- CAPANNONE N. 1

La copertura è stata completamente utilizzata per la posa di N. 2472 moduli fotovoltaici marca SOLAR FABRIK mod. SF150H potenza 190 Wp.

Nel locale tecnico posto circa alla metà della lunghezza del fabbricato risultano installate le seguenti apparecchiature:

N. 1 quadro elettrico di bassa tensione in corrente alternata;

N. 5 convertitori fotovoltaici;

All'esterno sul lato est si trovano i quadri di stringa.

- CAPANNONE N. 2

Non vi sono pannelli fotovoltaici in copertura.

Nel locale tecnico alla estremità nord del fabbricato risultano depositati e non collegati un quadro elettrico di bassa tensione in corrente alternata e n. 4 quadri di stringa.

- CAPANNONE N. 3

La copertura è stata completamente utilizzata per la posa di n. 1326 moduli fotovoltaici marca SOLAR FABRIK mod. SF150H potenza 190 Wp.

Nel locale tecnico alla estremità nord del fabbricato risultano installate le seguenti apparecchiature:

N. 1 quadro elettrico di bassa tensione in corrente alternata;

N. 4 convertitori fotovoltaici.

All'esterno, sul lato est si trovano i quadri di stringa.

- CAPANNONE N. 4



E' stata utilizzata solo una piccola parte della copertura nord, con posa di n.

180 moduli fotovoltaici marca SOLAR FABRIK mod. SF150H, potenza 190

Wp.

Nel locale tecnico alla estremità nord del fabbricato risultano installate le

seguenti apparecchiature:

N. 1 quadro elettrico di bassa tensione in corrente alternata;

n. 3 convertitori fotovoltaici.

All'esterno sul lato est si trovano i quadri di stringa.

Negli edifici 1, 2, 3 risultano quindi in totale posati n. 3978 moduli, corrispondenti

ad una potenza pari a 755,82 KWp.

L'impianto è completato da due cabine di trasformazione e da una cabina a torre.

Come detto in premessa, dopo richiesta del sottoscritto perito, il G.E. ha nominato

un tecnico ausiliario esperto in impianti fotovoltaici, nella persona dell'ing. Cristiano

Medusa che ha provveduto alla redazione di apposita relazione (all.12) a cui si

rimanda per tutte le indicazioni tecniche circa l'impianto.

La relazione è strutturata con:

- Sintesi dei dati di attivazione dell'impianto, con riferimenti alla tariffa incentivante riconosciuta, nonché al contratto per il ritiro dedicato;
- Rapporti tra il GSE e l'esecutato con procedimento di annullamento delle tariffe incentivanti;
- Descrizione dell'impianto, sopralluoghi ed esito delle verifiche;
- Simulazione producibilità dell'impianto fotovoltaico;
- Comunicazioni tra tecnico ausiliario e GSE;
- Attività tecniche per il riesame del procedimento di annullamento delle tariffe incentivanti da parte del GSE;



- comunicazione del GSE inerente la riammissione alle tariffe incentivanti;

- Analisi economica per la determinazione del valore dell'impianto fotovoltaico.

7.1.4.2 IMPIANTI SU IMMOBILE RESIDENZIALE

Come detto in descrizione l'edificio non è abitabile e necessita di interventi radicali di ristrutturazione.

All'interno è visibile l'impianto elettrico, privo di valore.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Comune di Fonte è vigente il II Piano Interventi, approvato con delibera del C.C. N. 13 del 13.05.2019.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto perito e rilasciato dal Comune di Fonte in data 22.05.2025 con prot. N. 0005720/2025 (all. 04) tutta l'area oggetto di esecuzione è classificata in zona agricola, ZEA – ZONA EXTRAURBANE AGRICOLE.

In generale sulla base della L.R. 11/2004 nelle zone agricole è concessa l'edificazione in funzione della attività agricola esercitata, quindi annessi rustici ed abitazioni dell'imprenditore agricolo sulla base di piano aziendale. Per le abitazioni esistenti in genere è concesso l'ampliamento fino al volume massimo di 800 mc.

In particolare il fabbricato di cui al mapp. 279, nonostante la modifica dello stato dei luoghi causa disordine e crolli, presenta la zona a due piani fuori terra e soffitta con caratteristiche e finiture tipiche della residenza.

La zona est a due piani, ha caratteristiche tipiche dell'annesso rustico.

Da un confronto con il Tecnico del Comune è emerso che un ipotetico acquirente potrà nei limiti derivanti dal grado di protezione, procedere alla ristrutturazione della parte abitativa e dell'annesso rustico. Qualora non vi sia necessità di



conservare l'annesso rustico in funzione della conduzione del fondo agricolo, con apposita relazione agronomica si dovrà giustificare tale condizione, per poter poi procedere al recupero e trasformazione della volumetria in residenziale.

In particolare sono presenti i seguenti vincoli:

- Vincolo idraulico di m. 10 dal canale Lastego, di cui all'art. 35 della N.T.O.;
- Vincolo di m. 100 dal canale Lastego ai sensi della L.R. 11/2004 art. 41, di cui all'art. 29 N.T.O.;
- Vincolo di m. 150 dal canale Lastego ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, paesaggistico, art. 29 N.T.O.;
- Le aree prospicienti le strade sono interessate dalla fascia di rispetto stradale di m. 20 con allargamento a triangolo in corrispondenza di incroci, art. 32 N.T.O.;
- Tutta l'area è interessata dal vincolo di rispetto allevamenti zootecnici intensivi, art. 37 N.T.O., schedatura n. 01.

Dall'esame della tavola grafica "2° piano degli interventi, zone significative – Oné sud" datata aprile 2019, la quasi totalità dei beni oggetto di esecuzione, ad esclusione del fabbricato residenziale e adiacente area agricola a nord, è perimetrata e definita come ambito AP6 interessato da accordi tra soggetti pubblici e privati – art. 6 L.R. 11/2004. Circa tale ambito, i tecnici del Comune hanno risposto che si tratta di un vecchio accordo, mai formalizzato e quindi da considerarsi scaduto.

Per ogni altra informazione si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (all. 04).

L'abitazione di cui al mapp. 279 è interessata dal grado di protezione 4 di cui agli art. 43 e 44 delle N.T.O.



Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia “pesante” con prescrizione del restauro delle strutture morfologicamente rilevanti (portici, dimensione, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore); è consentito l’inserimento di nuovi organismi costruttivi. Per ulteriori informazioni si rimanda all’art. 43, 44 delle N.T.O.

9. CONFORMITÀ EDILIZIA

9.1 CAPANNONI AD USO ALLEVAMENTO AVICOLO E IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA

Gli immobili risultano realizzati sulla base dei seguenti titoli:

- Licenza di costruzione n. 677 del 23.05.1969 per la costruzione di un capannone da adibirsi ad uso allevamento polli;
- Licenza di costruzione n. 995 del 11.12.1972 per costruzione di un capannone avicolo;
- Licenza di costruzione n. 1029 del 04.09.1973, per costruzione di un capannone ad uso avicolo;
- Licenza di costruzione n. 1319 del 02.11.1976, per costruzione di capannone ad uso allevamento polli;
- Provvedimento in sanatoria n. 77 del 22.09.2005, per ampliamento di capannoni ad uso allevamento avicolo;
- D.I.A. prot. N. 6568 del 10.06.2010, per manutenzione straordinaria capannoni avicoli con smaltimento lastre in eternit e nuova copertura con pannelli fotovoltaici integrati;
- Permesso di costruire n. 10/156 del 18.02.2011 per aumento altezza capannoni di allevamento per avicoli, finalizzata al benessere animale.

9.1.1 RAFFRONTO TRA STATO DI FATTO E TITOLI AUTORIZZATIVI



Rispetto all'ultima situazione autorizzata sono state riscontrate le seguenti difformità:

- CAPANNONE 1

La lunghezza dello stato attuale è pari a m. 220,28, ma mancano i due muri di tamponamento sui timpani nord e sud, che si possono presumere dello spessore pari a cm. 20 ciascuno per un totale di m. 220,68, la larghezza è pari a m. 12,36; il grafico in sanatoria indica la lunghezza in m. 220,70 e larghezza m. 12,30

Le differenze di misura rientrano nella tolleranza di cui al DPR 380.

L'altezza dello stato attuale è pari a m. 4,80 sotto tirante, l'altezza massima in colmo sotto pannello sandwich è pari a m. 6,89, l'altezza minima a filo muro interno sotto pannello sandwich è pari a m. 5,18.

Il progetto per l'aumento dell'altezza indica nella sezione l'altezza del tirante in m. 4,80, l'altezza massima interpretata sotto pannello, pari a m. 6,90, senza quotare l'altezza minima sotto pannello; la stessa sezione di progetto rappresenta una capriata generica con uno spessore in altezza non corrispondente con le preesistenti.

Considerando infatti che è stata recuperata la preesistente struttura portante della copertura ed innalzata alla quota tirante di progetto pari a m. 4,80, considerato che la struttura è di tipo reticolare con un proprio spessore che si eleva oltre il citato tirante, ne deriva l'altezza a filo muro interno sotto pannello sandwich pari a m. 5,18.

Da un confronto con il Tecnico del Comune si è ricevuto l'indicazione di considerare tale differenza come "imprecisione grafica" senza necessità di sanatoria.



Circa alla metà della lunghezza del fabbricato risulta realizzato un vano tecnico di mq. 86,55 ad uso magazzino e centrale elettrica di mq. 20,41, altezza interna pari a m. 2,62. Tale vano risulta in difformità rispetto alla sanatoria del 2005 sia nella posizione planimetrica all'interno del fabbricato sia nella distribuzione dei locali. Difformità sanabile con pratica edilizia e sanzione di € 1.032,00.

- CAPANNONI 2 E 3

La lunghezza dello stato attuale è pari a m. 117,25, ma manca un muro di tamponamento in corrispondenza del timpano sud che si può presumere dello spessore di cm. 20, per un totale di m. 117,45, la larghezza è pari a m. 12,28; il grafico in sanatoria indica la lunghezza in m. 117,50 e larghezza m. 12,30.

Le differenze di misura rientrano nella tolleranza di cui al D.P.R. 380.

L'altezza dello stato attuale è pari a m. 4,80 sotto tirante, l'altezza massima in colmo sotto pannello sandwich è pari a m. 6,83, l'altezza minima a filo muro interno sotto pannello sandwich è pari a m. 5,13.

Circa la regolarità delle altezze si rimanda alle considerazioni esposte per il capannone 1.

Il vano tecnico realizzato alla estremità nord dell'edificio differisce rispetto alla sanatoria del 2005 nel distributivo interno. Difformità sanabile con stessa pratica edilizia e sanzione di cui al punto che precede.

- CAPANNONE 4

La lunghezza dello stato attuale è pari a m. 117,25, ma manca un muro di tamponamento in corrispondenza del timpano sud che si può presumere dello spessore pari a cm. 20 per un totale di m. 117,45, la larghezza è pari a



m. 14,67; il grafico in sanatoria indica la lunghezza di m. 117,50 e larghezza in m. 14,60.

Le differenze di misura rientrano nella tolleranza di cui al D.P.R. 380.

L'altezza dello stato attuale è pari a m. 4,84 sotto tirante, l'altezza massima in colmo sotto pannello sandwich è pari a m. 7,27, l'altezza minima a filo muro interno sotto pannello sandwich è pari a m. 5,28.

Il progetto per l'aumento dell'altezza indica nella sezione l'altezza del tirante in m. 4,80, l'altezza massima interpretata sotto pannello pari a m. 7,30, senza quotare l'altezza minima sotto pannello; la stessa sezione di progetto rappresenta una capriata generica con uno spessore in altezza non corrispondente con le preesistenti.

Considerato infatti che è stata recuperata la preesistente struttura portante della copertura ed innalzata alla quota tirante di progetto pari a m. 4,80, considerato che la struttura ha un proprio spessore, che si eleva oltre il citato tirante, ne deriva l'altezza a filo muro interno sotto pannello sandwich pari a m. 5,28.

Da un confronto con il Tecnico del Comune si è ricevuto l'indicazione di considerare tale differenza come "imprecisione grafica" senza necessità di sanatoria.

Si prevede un costo per la sanatoria delle difformità riscontrate nei quattro edifici, comprensiva di sanzione e spese tecniche, per un totale di € 5.000,00

Sull'area di terreno a lato dell'abitazione sul mappale 279 non risulta realizzato il capannone previsto con Licenza Edilizia n.1029 del 04.09.1973. Non essendo stato realizzato in corso di validità del titolo edilizio ed essendo variato lo strumento urbanistico, non risulta più possibile tale intervento.



Per il completamento delle opere mancanti previste nel progetto di aumento dell'altezza dei capannoni finalizzato al benessere animale, sarà invece necessario presentare al Comune pratica edilizia SCIA.

9.2 FABBRICATO AD USO ABITATIVO E ANNESSO RUSTICO

A seguito di accesso atti non è stata reperita documentazione relativa a pratiche edilizie sul fabbricato di cui al mapp. 279 del fog. 13.

Come dichiarato dalle parti nell'atto di provenienza l'immobile è stato costruito prima del 1967.

Come concordato con il Comune, in questi casi, si considerano valide come base di partenza e raffronto le planimetrie catastali presentate il 27.12.1993.

Le planimetrie, pur con qualche imprecisione grafica, sono conformi allo stato di fatto.

10. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Come detto al precedente punto 5.1, l'abitazione è libera, i terreni coltivati dall'esecutato, i capannoni liberi, con lavori di progetto non ultimati, con la sola porzione nord corpo 1 occupata da attrezzature agricole di una vicina azienda agricola, come riferisce l'esecutato a solo titolo di cortesia, con accordo di liberazione a richiesta.

L'impianto fotovoltaico è scollegato dalla rete, quindi non in produzione attiva e riattivabile sulla base delle indicazioni fornite dall'ausiliario nella propria relazione.

I beni di cui al lotto unico si ritengono pertanto disponibili, fatte salve le determinazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice.

11. DIVISIONE

11.1 DIVISIBILITÀ IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA

Gli immobili di cui al lotto unico sono pignorati per l'intero.



11.2 FORMAZIONE IN LOTTI

Si tratta di capannoni per allevamento avicolo, con circostanti terreni agricoli e fabbricato residenziale/rurale, il tutto a formare un unico compendio immobiliare.

Per un acquirente d'asta interessato agli immobili, si presuppone anche l'intenzione di voler ripartire nelle attività di allevamento e produzione di energia elettrica mediante l'impianto fotovoltaico presente.

La stretta vicinanza della abitazione ai capannoni per allevamento, con le note conseguenze derivanti da odori e rumori, può sconsigliare una terza persona nella scelta dell'immobile per la propria abitazione.

La parte residenziale/rurale risulta invece appetibile vista la vicinanza al fulcro della attività agricola per un possibile utilizzo come residenza sia del proprietario sia di un eventuale custode.

Si ritiene pertanto conveniente la formazione di un unico lotto.

12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO

12.1 CAPANNONI PER ALLEVAMENTO AVICOLO

12.1.1 SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile degli immobili, evidenziata nei grafici allegati (All.03) è pari a:

- Fabbr. 01: 2644 mq
- Fabbr. 02: 1399 mq
- Fabbr. 03: 1399 mq
- Fabbr. 04: 1666 mq
- Totale: 7108 mq

12.1.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nell'allegato alla presente relazione (All.03) è stata quantificata la superficie



commerciale degli immobili è pari a:

- Fabbr. 01: 2723 mq
- Fabbr. 02: 1440 mq
- Fabbr. 03: 1440 mq
- Fabbr. 04: 1720 mq
- Totale: 7323 mq

12.2 TERRENI AGRICOLI

12.2.1 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nell'allegato alla presente relazione (All.03) si considera come superficie commerciale l'estensione catastale dei terreni (incluse le aree scoperte di pertinenza ed i sedimi dei capannoni) che risulta pari a:

Foglio 10

- Mapp 386: mq 21.021
- Mapp 387: mq 2.033
- Mapp 1541: mq 11.157

Foglio 12

- Mapp 55: mq 967
- Mapp 174: mq 1.185
- Mapp 175: mq 993

Foglio 13

- Mapp 272: mq 692
- Mapp 274: mq 1.258
- Mapp 276: mq 3.085
- Mapp 278: mq 518
- TOTALE: mq 42.909



12.3 ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

12.3.1 SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile dell'immobile, evidenziata nei grafici (All.03) è pari a:

- Piano Terra: 159 mq
- Piano Primo: 147 mq
- Piano Secondo: 48 mq
- Totale: 354 mq

12.3.2 VOLUME COMMERCIALE

Nell'allegato alla presente relazione (All.03) è stato quantificato il volume commerciale degli immobili, pari a 1129 mc.

12.4 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO

Il valore degli immobili è stato determinato esaminando banche dati relative a quotazioni su immobili della medesima tipologia, consistenza, stato, ubicazione e in base a conoscenze dirette del mercato.

Lo scrivente ha contattato inoltre agenzie immobiliari e operatori del settore che hanno fornito indicazioni sul valore a corpo, in base a un raffronto con immobili simili compravenduti o trattati.

12.4.1 VALORE CAPANNONI PER ALLEVAMENTO AVICOLO

Le opere previste nel progetto di ristrutturazione con aumento dell'altezza dei capannoni ad uso allevamento, finalizzato al benessere animale non sono completate. Considerato lo stato dei lavori, le caratteristiche, le finiture e lo stato di conservazione si assegna un valore al mq pari ad € 110,00.

Ciò premesso risulta pertanto:

7323 mq x 110 €/mq = € 805.530,00

a detrarre i costi per la sanatoria € -5.000,00



Totale: € 800.530,00

12.4.2 VALORE TERRENI AGRICOLI

Considerato che vi è una reciproca occupazione tra terreno agricolo coltivato e scoperto urbano dei capannoni si considera il valore del terreno agricolo su tutta l'area. Date le caratteristiche si assegna un valore al mq pari ad € 7,00.

42.909 mq x €/mq 7,00 = € 300.363,00

12.4.3 VALORE ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Come specificato in relazione, l'immobile non è abitabile, in stato di abbandono con parti crollate, per cui si assegna un valore medio al volume ristrutturabile (abitativo più annesso rustico) pari ad €/mc 55,00

1.129 mc x €/mc 55,00 = € 62.095,00

compreso il valore dello scoperto

12.4.4 VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il valore dell'impianto, considerato l'annullamento delle tariffe incentivanti da parte del GSE, come indicato nella relazione dell'Ausiliario (all.12), è stato determinato solo sulla base della convenzione attiva con il GSE per il ritiro dedicato dell'energia (RiD), con riferimento alla produzione stimata fino al 2036 (25 anni dall'installazione). Si è infatti considerata una vita media dell'impianto pari a 25 anni, ma ciò non toglie che con i dovuti accorgimenti e manutenzioni la produzione possa proseguire oltre tale periodo.

Il valore dell'impianto deriva dal calcolo del valore attuale netto (VAN) con applicazione della relativa formula finanziaria. Con tale metodo viene calcolato quanto un ipotetico acquirente d'asta può pagare ad oggi per l'impianto, in funzione dei redditi futuri previsti, derivanti dal ritiro dedicato dell'energia prodotta fino al 2036, ipotizzando un'inflazione media annua del 3%, un prezzo medio del RiD al



kWh di € 0,118, nonché spese ricorsive annue per manutenzioni, pulizia, assicurazione e spese iniziali per ripristino impianto. Risulta il valore dell'impianto come calcolato nella relazione dell'ausiliario (All.12) pari ad € 575.475,47

12.4.3 VALORE TOTALE LOTTO UNICO

- Capannoni agricoli ad uso avicolo	€ 800.530,00
- Terreni agricoli	€ 300.363,00
- Abitazione con annesso rustico	€ 62.095,00
- Impianto fotovoltaico da 756 kWp	€ 575.475,47
- Totale valore lotto unico	€ 1.738.463,47

Si assegna pertanto al lotto unico comprensivo di terreni, capannoni agricoli, impianto fotovoltaico da 756 kWp ed abitazione con annesso rustico un valore pari ad 1.738.463,47€

13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, pare opportuno ridurre il valore a base d'asta del 10% e si assegna pertanto al lotto unico un valore per la piena proprietà pari a 1.564.617,12 che si arrotondano ad € 1.565.000,00 (unmilione cinquecentosessanta cinquemila/00)

ALLEGATI

01. Relazione fotografica;
02. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
03. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;
04. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;
05. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II);



06. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate –
Territorio;

07. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate –
Ufficio del Registro;

08. Documentazione relativa all'immobile fornita dalla Polizia Locale;

09. Copia degli atti notarili di provenienza;

10. Schemi grafici dello stato di fatto dell'immobile e difformità riscontrate;

11. Soggetti intervenuti alla procedura;

12. Relazione del Perito Ausiliario esperto in impianti fotovoltaici.

Quinto di Treviso, 07.06.2025

Il perito estimatore

Geom. Graziano Cendron

