

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm.: N. 544/2017 R. Es.

Ud. 20.09.2021 ore 11.00

Promossa da:

Contro: GIUDICE Es.:

dott.ssa MICOL SABINO

INTEGRAZIONE

La sottoscritta, architetto Teresa Carturan, in qualità di Consulente Tecnico
nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto,

con provvedimento dell'Ill.mo G. Es. dott.ssa Micol Sabino, in data
02.05.2021, veniva incaricata di integrare il proprio elaborato peritale
depositato presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Padova
in data 19.12.2018

come da istanza depositata il 14.04.2021 dall'avv. Laura Salmaso, custode
della procedura, con la quale chiede: “[...] *previo esame del contratto e dei beni sopra
indicati, possa **procedere con la stima dei beni costituiti dall’inventario allegato al
contratto di fondo rustico a cancello chiuso del 10.05.2017** (autenticato dal notaio
Gianluigi Maculan, rep. 902/racc. 687, e trascritto presso l’Agenzia del Territorio di
Padova il 17.05.2017, R.G. 18223 e R.P. 11528, sotto la lettera A, nonché [...] sotto
la lettera B: in particolare la lettera A riguarda le scorte morte, mentre la B riguarda
le scorte vive, ...*”

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, il CTU effettua le seguenti operazioni:

- provvede ad ESAMINARE GLI ATTI della procedura esecutiva, in particolare il contratto di locazione sopracitato;
- effettua il SOPRALLUOGO presso gli immobili oggetto di causa, alla presenza del , conduttore del compendio, e del collaboratore di fiducia Agronomo dott. Bertoli Giancarlo, come da autorizzazione accordata dal G.Es. in data 01.07.2021;
- verifica in loco i beni in particolare quanto elencato nell'inventario allegato A, del contratto di fondo rustico a cancello chiuso;
- realizza la documentazione fotografica dei mezzi in elenco nell'allegato A scorte morte, che allega alla presente relazione;
- recupera la documentazione necessaria alla stima, dal conduttore del compendio:
 - Registro stalla;
 - Situazione generale delle lattazioni;
 - Ricevute di demolizione di alcuni mezzi presenti nell'allegato A del contratto di affitto;
 - Certificato dei vigili del fuoco attestante l'incendio di un mezzo agricolo presente nell'allegato A del contratto di affitto;

Fanno parte integrante della presente consulenza tecnica i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica riguardante le scorte morte;
2. Registro stalla;
3. Situazione generale delle lattazioni;
4. Ricevute dell'avvenuta demolizione di alcuni mezzi presenti nell'allegato A del contratto di affitto;

Integrazioni

5. Certificato dei vigili del fuoco attestante l'incendio di un mezzo agricolo presente nell'allegato A del contratto di affitto;

La scrivente precisa che

i beni elencati nell'inventario allegato al contratto di fondo rustico riguardano in particolare:

sotto la lettera A le scorte morte e le scorte vive

e sotto la lettera B il prospetto AGEA relativamente ai PAC 2015-2020,

Eseguito ogni opportuno accertamento, si procede di seguito all'integrazione richiesta:

ANALISI E VALUTAZIONE DELLE SCORTE MORTE

In sede di sopralluogo si è verificato lo stato di quanto elencato nell'allegato A al contratto, si riporta di seguito una tabella riassuntiva di quanto rilevato, precisando che, qualsiasi attrezzatura sprovvista di Marchiatura CE non risulta commerciabile nel libero mercato, quindi la valutazione di quest'ultime è equiparabile al valore del peso del ferro con cui sono costruite il cui valore di mercato è di circa 0,60 €/kg.

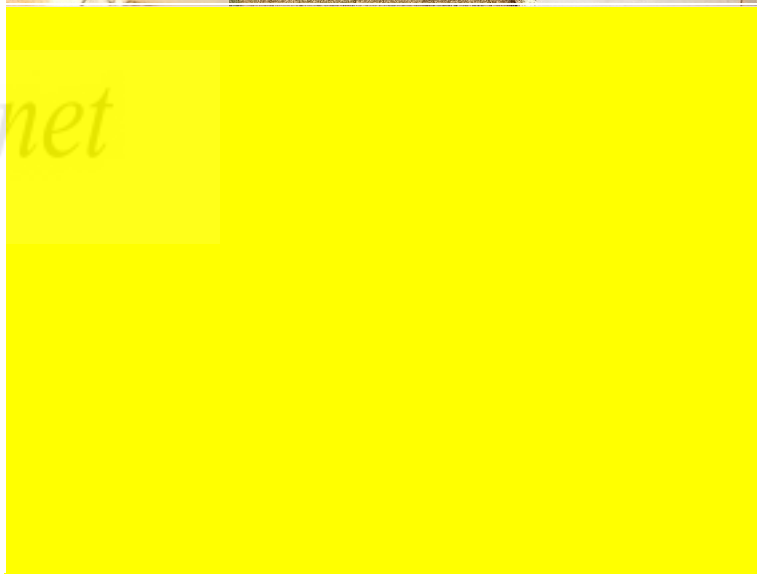
Integrazioni

	MARCA	MODELLO	MATRICOLA	ANNO	STATO ATTUALE DEL BENE	VALUTAZIONE
TRATTORE	BCS	vivid 400 DT	B1AD908154	2005		€ 200,00
TRATTORE	BCS	vivid 400 DT	B1AD911392	2006		€ 200,00



CARRO MISCELATORE	Unifast	Virage 170	1680604	2004		€ 10.000,00
----------------------	---------	------------	---------	------	---	-------------

Integrazioni

ARATRO	Tietto	MAX3P	FEG70		€ 3.000,00
ERPICE ROTANTE	Vignolo			Non valutabile	

Integrazioni



ROTOFRESA	Valentini	4700 SQUALO	1665	2014		€ 8.000,00
SEMINATRICE FRUMENTO	Sfoggia	KAPPA 25 SC	393	2003		DEMOLITO – vedasi ricevuta
SEMINATRICE MAIS	Monosem	PNU	882619			DEMOLITO – vedasi ricevuta
SARCHIO	Gaspardo	HL780				DEMOLITO – vedasi ricevuta
NR. 2 RULLI						Non valutabile

Integrazioni

FALCIATRICE A DISCHI	Kuhn	GMD350	1063500 B0477	2013		€ 5.000,00
	Kuhn	GMD350	1063500 B0591	2014		€ 5.000,00

Integrazioni



SPANDIVOLTAFIE
NO

Krone

KWT8.80/8

715996

2006



€ 4.500,00

Integrazioni

RANGHINATORE	Borello	7500SP	1131	2000		€ 2.000,00
--------------	---------	--------	------	------	--	------------

Integrazioni

RANGHINATORE	Kuha	GA7501	1142100 B1076	2008		€ 5.000,00
	John Deere	592 premium	CC0592X080002	2008	A FUOCO – vedasi verbale Vigile del fuoco	

Integrazioni



FASCIATORE	Volagri	FW15J2175 individuato nr. di telaio no targhetta identificativa	 	€ 3.500,00
------------	---------	---	---	------------

Integrazioni



TRINCIARGINI	Berti	TA/PS250	61947130AB	2013		€ 3.000,00
SCOLINATRICE	FCR	450R	17	2009		€ 1.500,00

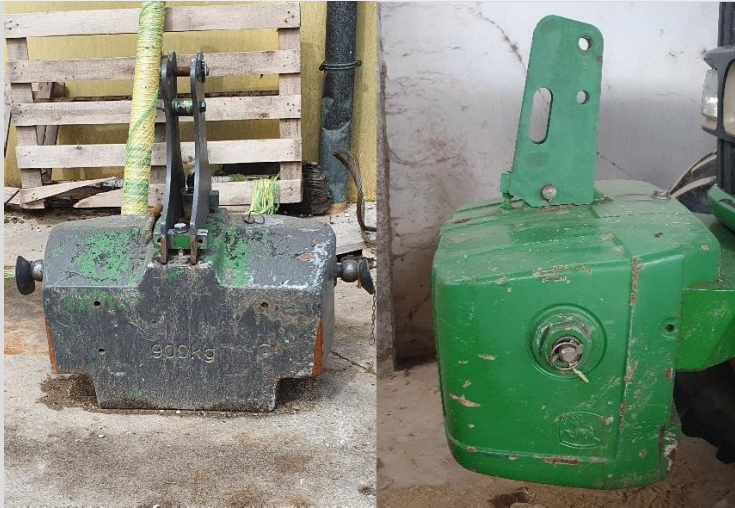
Integrazioni

MULETTO	Passardi	forca		€ 200,00
	Vortice			€ 500,00



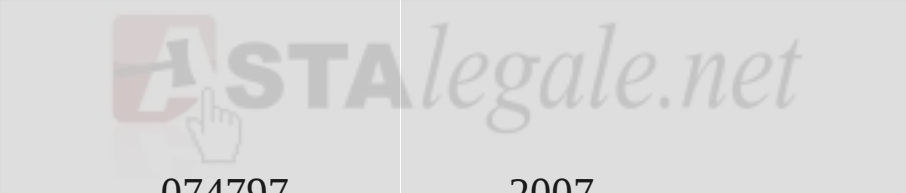
Integrazioni



IRRORATRICE	Favaro	580011		Non valutabile
NR. 2 ZAVORRE		900kg		€ 500,00

Integrazioni



GENERATORE	Rossigrup po	elettrogeni			Non valutabile
	Satter	 .074797	2007		€ 800,00

Integrazioni

SPANDICONCIME	Oma	S301L	66060		Non valutabile
SPANDICONCIME	Agrex	XPL1200	35990	2008  	€ 1.000,00
STIRPATORE					DEMOLITO – vedasi ricevuta

Integrazioni

POMPA MUNGITURA E VARI COMPONENTI	Siemens		EK700010438008/ 98		€ 200,00
---	----------------	--	-------------------------------	--	-----------------

Integrazioni

FRIGO MILK	Bellucci	G9	9409900835   	   € 3.000,00
------------	----------	----	---	---

Integrazioni

N. 4 ACCESSORI PER TELESCOPICO	New Holland			€ 70,00
				€ 0,00
				€ 50,00
				€ 0,00

Integrazioni



CISTERNA GASOLIO	Emiliana Serbatoi	TF9	29924	2006	€ 0,00 Per cambio normativa
CISTERNA GASOLIO	Emiliana Serbatoi	TF2	40328	2009	€ 0,00 Per cambio normativa
TOTALE scorte morte (Allegato A del contratto di locazione) Comprese attrezzature non valutabili e valorizzate a corpo					Arr. € 58.000,00

Fa parte integrante del presente elenco la documentazione fornita dal conduttore, sig., relativamente alle ricevute di demolizione di alcuni materiali ed il certificato dei vigili del fuoco.

Integrazioni



ANALISI E VALUTAZIONE DELLE SCORTE VIVE

Al fine della corretta valutazione delle scorte vive si è reso necessario chiedere al conduttore copia del Registro di Stalla ed indicazione relativamente al numero delle lattazioni dei capi attualmente presenti.

Alla data della locazione venivano elencati nell'allegato A un totale di nr. 310 capi, mentre alla data del sopralluogo, come indicato nel registro di stalla, sono presenti nr. 301 capi,

per la maggior parte di razza Frisona e con diverso numero di lattazioni e con valore economico differenziato in caso di vendita a singolo capo.

Tuttavia,

considerato il tipo di vendita in unico lotto, la scrivente ritiene corretto effettuare una valutazione complessiva.

Quindi, si considera corretto applicare un valore medio commerciale di 600,00 €/capo

per un valore complessivo dei capi presenti pari a **€ 180.600,00.**

$(n.301 \times €.600,00) = € 180.600,00.$

ANALISI E VALUTAZIONE DEI DIRITTI PAC

Fanno parte dell'affitto di fondo rustico i diritti PAC, (allegato B del contratto di locazione) come da prospetto AGEA allegato al contratto;

tali diritti riguardavano circa 11 ettari di terreno che risultavano alla data del contratto concessi in affitto da terzi al soggetto debitore.

La sottoscritta riporta quanto segnalato dal conduttore sig., il quale afferma che alla data del sopralluogo, non risultano rinnovati tutti i contratti di locazione dei terreni (11 Ha) cui si faceva riferimento nel prospetto di Agea riportato

nel contratto all'allegato B, risultano ora contratti di locazione per terreni agricoli di circa 9 ettari,

inoltre il conduttore sottolinea che per gli stessi l'ente preposto non gli ha mai corrisposto i relativi PAC.

Pertanto,

la scrivente ritiene di non procedere alla valutazione degli stessi, tuttavia, qualora l'Ill.mo G. Es lo ritenesse necessario, la sottoscritta provvederà alla presentazione.

* * *

Riassumendo,

VALORE STIMATO DELLE SCORTE VIVE E DELLE SCORTE MORTE

DEL FONDO RUSTICO in Loreggia (PD)

SCORTE MORTE € 58.000,00

SCORTE VIVE € 180.600,00

Arr. € 238.000,00
(EuroDueCentoTrentOttoMila/00)

Tanto ritiene il CTU di depositare, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Monselice, lì 09.07.2021

Il CTU

Arch. Teresa Carturan

Integrazioni