

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

ESECUZIONE N. 296/2016

riunita alla ESECUZIONE N. 537/2016

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Giorgio Basso, con studio in Corso Mazzini, 109/3 a Montebelluna, veniva nominato esperto estimatore nella Esecuzione Immobiliare suddetta con comunicazione in data 12/11/2018 e prestava giuramento con comunicazione telematica in data 28/11/2018.

L'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti, originariamente fissata per il giorno 03/07/2019, con comunicazione in data 24/05/2019, veniva spostata al giorno 11/09/2019.

L'incarico affidatogli era di accertare e riferire con relazione scritta sul valore degli immobili pignorati, rispondendo al quesito che viene allegato alla presente sotto la lettera "A".

Il sottoscritto depositava telematicamente il proprio elaborato di stima in data 30/08/2019.

Con comunicazione in data 12/09/2019 il G.E. disponeva di provvedere al deposito, entro 60 giorni, di *"un'integrazione della perizia, con la stima di tutti i bene anche colpiti da pignoramento nell'esecuzione riunita n. 537/16."*

In conseguenza di ciò viene dimesso il presente elaborato.

DESCRIZIONE CATASTALE E CONFINI (Allegato "B")

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in terreni e fabbricati



ubicati in Comune di Montebelluna, identificati catastalmente
come segue.

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna, Sez. C, Foglio 3

- Mapp. n. 538 sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 13,5 vani, Sup. catastale 377 mq, R.C. Euro 1.055,59 (via Generale Vaccari n. 30, piano T-1);
- Mapp. n. 538 sub. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 103 mq, Sup. catastale 110 mq, R.C. Euro 239,38 (via Generale Vaccari n. 30, piano T);
- Mapp. n. 538 sub. 1, bene comune non censibile ai sub. 2 e 3 (via Generale Vaccari n. 30, area scoperta di 1333 mq).

Catasto Terreni

Comune di Montebelluna, Foglio 13

- Mapp. 82 bosco ceduo Ha 0.01.77 R.D. € 0,14 R.A. € 0,02
- Mapp. 83 bosco ceduo Ha 0.14.50 R.D. € 1,12 R.A. € 0,15
- Mapp. 132, porz. AA prato Ha 0.06.00 R.D. € 1,24 R.A. € 0,46
- Mapp. 132, porz. AB bosco misto Ha 0.07.00 R.D. € 1,27 R.A. € 0,22
- Mapp. 478 seminativo Ha 0.01.01 R.D. € 0,63 R.A. € 0,42
- Mapp. 238 bosco ceduo Ha 0.00.60 R.D. € 0,05 R.A. € 0,01
- Mapp. 239 bosco ceduo Ha 0.00.10 R.D. € 0,01 R.A. € 0,01
- Mapp. 236 bosco ceduo Ha 0.02.23 R.D. € 0,17 R.A. € 0,02
- Mapp. 237 seminativo Ha 0.02.30 R.D. € 1,43 R.A. € 0,95
- Mapp. 511 seminativo Ha 0.07.76 R.D. € 4,81 R.A. € 3,21
- Mapp. 515 prato Ha 0.16.68 R.D. € 3,45 R.A. € 1,29
- Mapp. 535 semin arbor Ha 0.10.66 R.D. € 4,40 R.A. € 2,20
- Mapp. 536 semiativo Ha 1.54.04 R.D. € 95,47 R.A. € 63,64



- Mapp. 548 semin arbor Ha 4.59.64 R.D. € 189,91 R.A. € 94,95

- Mapp. 550 prato Ha 0.02.41 R.D. € 0,50 R.A. € 0,19

CONFINI

Gli immobili sopra elencati, facenti parte del Fg. 13 del Comune di Montebelluna, confinano a nord con strada comunale via 18 giugno, ad ovest con strada comunale via General Vaccari, a sud con i mapp.li 477, 513, 512, 516, 412, 551, 549, ad est con altri mappali del Comune di Volpago del Montello.

Vengono allegati sotto la lettera "C" le visure e le planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente perizia.

PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita _____ in data _____

25/06/2003, Rep. N. 19582, Racc. 7681, registrato a Montebelluna il

01/07/2003 al n. 953 serie 1T Atti Pubb, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 2 luglio 2003 ai numeri

26626/17912;

- atto di compravendita _____ in data _____

04/10/2005, Rep. N. 27019, Racc. 11952, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 10/10/2005 ai numeri

45009/26954;

- atto di compravendita _____ in data _____

05/12/2005, Rep. N. 27590, Racc. 12305, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 12/12/2005 ai numeri

55890/33174;



- atto di compravendita _____ in data _____

16/03/2010, Rep. N. 39014, Racc. 20249, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 16/03/2010 ai numeri 9632/5954.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dalla relazione notarile _____

_____ in data 13/07/2016 e dalle visure ipotecarie in data 15/12/2016, già in atti, l'immobile "de quo" risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- vincolo di destinazione d'uso in forza di atto del _____

_____ in data 6 luglio 1994, repertorio numero 52230, ai sensi dell'ultimo comma art. 6 L.R. 5 marzo 1985 n. 24, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 22 luglio 1994 ai numeri 18800/13998, a carico del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Montebelluna (TV) con Foglio 13, Mappale 131;

- ipoteca volontaria di € 798.000,00 a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario di originali € 420.000,00 a rogito _____

_____ in data 25/06/2003, Rep. 15583, racc. 7682, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Treviso il 02/07/2003 ai nn. 26627/6116 a favore di _____

_____ con sede in Vedelago (TV) - _____ e gravante per l'intero sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Montebelluna (TV) con Foglio 13, Mapp.li 30, 71, 131, 132;



	<p>- costituzione di vincolo di destinazione d'uso, in forza di atto autentificato nelle firme dal _____ in data 8</p>	
	<p>febbraio 2007, rep. 31098, racc. 14712, trascritto presso l'Agenzia del</p>	
	<p>Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 14 febbraio 2007 ai</p>	
	<p>numeri 7361/4645, a favore _____</p>	
	<p>_____ ed a carico beni immobili censiti al Catasto Terreni del</p>	
	<p>Comune di Montebelluna (TV) con Foglio 13, Mapp.li 25, 30, 71, 128,</p>	
	<p>131, 132, 237, 518, 521;</p>	
	<p>- costituzione di servitù di passaggio reti tecnologiche, in forza di atto _____</p>	
	<p>_____ in data 16/03/2010, rep.</p>	
	<p>39014, racc. 20249, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio</p>	
	<p>Provinciale di Treviso in data 19/03/2010 ai numeri 9633/5955, a favore di _____</p>	
	<p>_____ ed a carico beni immobili</p>	
	<p>censiti al Catasto Terreni del Comune di Montebelluna (TV) con Foglio</p>	
	<p>13, Mapp.li 511, 515, 548, 550;</p>	
	<p>- ipoteca giudiziale per la somma complessiva di Euro 250.000,00 in forza</p>	
	<p>di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 9 giugno</p>	
	<p>2014, rep. 5387, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio</p>	
	<p>Provinciale di Treviso in data 19/09/2014 ai nn. 25070/3779, a favore</p>	
	<p>della _____</p>	
	<p>_____, gravante per l'intero di proprietà dei beni immobili</p>	
	<p>censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna (TV) con</p>	
	<p>Sezione C, Foglio 3, Mappale 538 sub. 2, sub. 3 e al Catasto Terreni del</p>	
	<p>Comune di Montebelluna (TV) con Foglio 13, Mapp.li 82, 83, 132, 478,</p>	
	<p>238, 239, 236, 237, 511, 515, 521, 535, 536, 548, 550, 556, 560;</p>	
<p>5/14</p>		

Firmato Da: BASSO GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44fc07ad8530ea1c387ebe51f6fc720



- pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso rep. 4502 in data 10/05/2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 17/06/2016 ai nn. 19879/13623, a favore di

gravante per

l'intero di proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna (TV) con Sezione C, Foglio 3, Mappale 538 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e al Catasto Terreni del Comune di Montebelluna (TV) con Foglio 13, Mapp.li 132,, 535, 536, 548;

- pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso rep. 8662 in data 22/08/2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 17/06/2016 ai nn. 33442/22719, a favore di

gravante per l'intero di proprietà dei beni

immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna (TV) con Sezione C, Foglio 3, Mappale 538 sub. 2, sub. 3 e al Catasto Terreni del Comune di Montebelluna (TV) con Foglio 13, Mapp.li 82, 83, 132, 478, 238, 239, 236, 237, 511, 515, 521, 535, 536, 548, 550.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di fabbricati e terreni, facenti parte di un fondo agricolo, ubicati in Comune di Montebelluna, via General Vaccari n. 30.

Il fabbricato, di cui al mapp. 538 sub 1, 2 e 3 è ubicato al centro del fondo ed è costituito da un'abitazione di due piani fuori terra con annessa stalla sul lato est, con accesso da via General Vaccari tramite cancello in legno e strada sterrata.



Al piano terra sono ubicati soggiorno, cucina, dispensa, due camere, bagno e disimpegno, oltre ai ulteriori locali, accessibili direttamente dall'esterno dal lato sud, costituiti da C.T. e locale accessorio, disimpegno, due spogliatoi, due wc. e due docce.

Al piano superiore si accede direttamente dall'esterno tramite scale ubicata in androne sul lato sud e tramite scala interna dal locale adiacente alla cucina.

Al piano primo sono ubicati soggiorno, camera, mansarda, guardaroba e bagno.

Le altezze interne dei locali, come rilevabili dalle planimetrie catastali, sono varie. Al piano terra abbiamo soggiorno h=2,65 m, dispensa e due camere h=2,45 m, cucina porzione h=2,21 m e porzione h=2,65 m, bagno h=2,21 m, disimpegno h=2,35 m; la C.T., gli spogliatoi ed i bagni hanno altezze interne h=2,59 m, mentre l'androne ha altezza h=2,95 m.

Al piano primo i locali sono mansardati ed hanno altezze interne variabili da m 2,97 a m 4,52 per la porzione ad ovest e da m 2,10 a m 3,95 per la porzione ad est.

La stalla è ubicata sul lato est del fabbricato e ha un'altezza variabile da m 2,52 a m 5,71.

Le superfici lorde complessive, desumibili dalle planimetrie catastali sono le seguenti:

- piano terra mq 206;
- piano primo mq 188;
- stalla mq 110.

L'area scoperta di pertinenza del fabbricato (Mapp. 538 sub. 1), desumibile



dalle visure catastali, è di complessivi 1333 mq.

Le strutture portanti sono in murature di pietrame e laterizio con solai in legno.

La copertura è a tre falde per la zona ovest (con travi in legno e tavelle a vista) e a due falde per la zona est (con travi in legno e tavolato).

La stalla ha una copertura in parte a tre ed in parte ad una falda.

I manti di copertura sono in coppi.

Gli intonaci interni sono al civile, eccezion fatta per la mansarda al lato ovest che non è intonacata.

I pavimenti sono di vario tipo:

- piano terra in piastrelle di cemento e graniglia nel soggiorno e nella cucina al piano terra ed in piastrelle di ceramica negli altri locali;

- piano primo in tavole grezze di legno nella mansarda sul lato ovest; in tavole di legno verniciate ed in ceramica/cotto per la mansarda al lato est.

I bagni, sia al piano terra che al piano primo e la cucina hanno anche rivestimenti in piastrelle di ceramica; la mansarda al lato est presenta un rivestimento in perline di legno.

Le scale di accesso la piano superiore sono in legno.

I serramenti esterni sono in legno, così come gli oscuri. I vetri sono semplici a lastra singola.

L'edificio è dotato di impianti elettrico e di riscaldamento. Quest'ultimo è a GPL con terminali di erogazione costituiti da termosifoni in acciaio e bombolone ubicato in apposita area recintata sul lato nord del fabbricato. La caldaia è assente.



Il fabbricato si presenta in cattivo stato di conservazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato ante 1967 e che non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'immobile viene calcolata facendo riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 nella maniera seguente:

- Vani principali p.terra mq 125,00 x 1/1 = mq 125,00

- Vani accessori indiretti p.terra mq 47,00 x 0,25 = mq 11,75

- Androne p. terra mq 19,00 x 0,30 = mq 5,70

- C.T. e locale antistante p.terra mq 14,00 x 0,25 = mq 3,50

- Vani principali p.primo mq 188,00 x 1/1 = mq 188,00

- Stalla p.terra mq 110,00 x 0,25 = mq 27,50

mq 361,45

- Area scoperta di pertinenza (valutata come 10/100 dei vani principali e 2/100 per l'eccedenza):

mq (125,00 + 188,00) = mq 313,00 x 0,10 = mq 31,30

mq (1333,00 - 313,00) x 0,02 = mq 20,40

mq 51,70

Totale superficie commerciale convenzionale:

mq 361,45 + mq 51,70 = mq 413,15

I terreni agricoli di cui ai mappali n. 132, 536, 535, 548, 82, 236, 237, 238, 239, 83, 478, 511, 515, 550 hanno una superficie complessiva, desumibile dalle visure catastali, di complessivi 68.670 mq.

Di questi i mapp.li 236, 237, 238, 239, per complessivi 523 mq costituiscono



l'allargamento della strada via 18 giugno, seppur ancora in ditta all'esecutato.

AUTORIZZAZIONI COMUNALI A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI

QUANTO EDIFICATO

Il Comune di Montebelluna classifica i terreni oggetto di stima, sui quali insiste anche il fabbricato, come Zona Agricola Ed (aree rurali caratterizzate dalle produzioni tipiche del Montello), regolamentata dagli articoli 29 e 30 delle N.T.O. del P.I. (vedere allegato).

Il fabbricato rurale è stato realizzato ante 01/09/1967 e, successivamente, sono state rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia n. 26 del 07/02/1974 (costruzione concimaia e lievi modifiche al fabbricato);
- autorizzazione n. 1027 del 10/02/1992 (sistemazione tetto).

In occasione del sopralluogo effettuato il sottoscritto tecnico stimatore ha effettuato un rilievo fotografico e metrico, di massima, per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto, il progetto depositato in Comune e le planimetrie catastali. Limitatamente alle sole unità oggetto della presente perizia, non si sono riscontrate difformità.

In data 17/07/2007 è stato inoltre rilasciato dal Comune di Montebelluna permesso di costruire n. 37707, successivamente rinnovato con permesso di costruire n. 10605 del 23/09/2011, relativo ad un intervento di ristrutturazione del fabbricato e di costruzione annessi rustici. Tali lavori, pur avendo avuto inizio, non risultano essere stati realizzati ed il relativo permesso di costruire risulta scaduto.



CONDUZIONE DEL BENE

Il fabbricato risulta disabitato.

Per i terreni agricoli risulta essere stato sottoscritto un contratto di locazione in data 04/01/2011 con scadenza 10/11/2030, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Feltre in data 14/02/2012 prot. n. 235, al fine di impiantare nuovo vigneto. Il canone di affitto previsto è stato concordato in € 400,00 annui.

Successivamente, in data 01/11/2018, il locatario del fondo agricolo ha stipulato una scrittura privata con altro soggetto per il subentro alla conduzione dell'affitto. Tale scrittura privata è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 16/11/2018 al n. 2661 Serie 3.

In data 07/08/2019 l'avv. Varso Andrea Stefani faceva pervenire tramite pec la seguente comunicazione:

"...ho preso visione della perizia di stima da Lei redatta per la posizione in oggetto e La prego di specificarmi se il canone previsto nel contratto di affitto di fondo rustico sia congruo tenuto conto della consistente estensione superficaria (5 ettari) e della vocazione colturale a vigneto dei terreni sottoposti a vincolo pignoratorio, a tacere dell'accrescimento di valore del compendio per la cubatura edificatoria a fini agricoli del complesso."

Il sottoscritto rispondeva alle risposte dell'Avv. Varso Adrea Stefani con pec in data 21/08/2019 come di seguito descritto.

Premesso che il quesito posto dal G.E. è il seguente:

..."verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di



scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;"

il sottoscritto, a seguito delle richieste formulate dall'Avvocato, ha approfondito anche gli aspetti riguardanti la congruità del canone di affitto.

Allo scopo si è recato presso l'associazione "CONFAGRICOLTURA" di Montebelluna acquisendo alcuni elementi utili a formulare una risposta.

In particolare un canone di locazione congruo per terreni adibiti a prato/seminativo può variare, alla data odierna, tra 100 e 200 €/Ha annui.

Quindi, nel nostro caso, può variare tra:

$100,00 \text{ €/Ha} \times 6,37 \text{ Ha} = 637,00 \text{ € annui}$

$200,00 \text{ €/Ha} \times 6,37 \text{ Ha} = 1.274,00 \text{ € annui}$

Va però precisato che il contratto di affitto è stato stipulato nell'anno 2011 e che nello stesso c'era l'impegno di impianto di nuovo vigneto prosecco DOCG ad esclusiva cura e spese della parte affittuaria, senza peraltro stabilire un termine per la realizzazione dello stesso.

Alla data odierna il terreno è adibito a prato e non risulta sia stata eseguita alcuna pratica per l'impianto del vigneto.

Dal 31 luglio 2019, inoltre, non è più possibile impiantare vigneti DOCG. E' possibile solo l'impianto di vigneti "Glera", acquisendo le quote, ma ciò non risulta di alcuna convenienza.

Basta confrontare il prezzo dell'uva prosecco DOCG di circa 1,40 €/kg con quella dell'uva "Glera" di circa 0,20 €/kg.

Alla luce di ciò il canone contrattuale di 400,00 € annui, se pur potrebbe apparire sottostimato, è da ritenersi congruo.



Per quanto riguarda l'aumento di cubatura edificatoria ai fini agricoli del compendio, si fa presente quanto segue.

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di conservazione e, a parere del sottoscritto, il valore di stima di 400,00 €/mq, corrispondenti a circa 133,00 €/mc fa riferimento alla cubatura esistente ed al suo potenziale incremento edificatorio a termine della normativa vigente.”

Si allegano pec dell' Avv. Varso Andrea Stefani del 07/08/2019 e pec di risposta del 21/08/2019.

DIVISIBILITA' E STIMA

L'immobile è da considerarsi indivisibile.

Il criterio utilizzato per stabilire il valore di mercato dell'immobile è quello del procedimento sintetico monoparametrico.

Tenendo conto dell'attuale andamento del mercato, fatti gli opportuni accertamenti e valutazioni, confrontando immobili dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alienati nello stesso Comune, il sottoscritto ing. Giorgio Basso stima i beni oggetto della presente perizia, nel modo seguente.

- valore unitario alla data odierna del fabbricato ad uso abitazione, tenendo conto della sua consistenza, del grado di vetustà, dello stato di conservazione e del livello delle finiture: € 400,00 / mq;

- valore unitario dei terreni agricoli, tenendo conto della loro ubicazione: € 5,50 / mq;

- valore unitario dei terreni, utilizzati per l'allargamento stradale: € 0,00 / mq, in quanto non più in disponibilità dell'esecutato.

Il valore di mercato dell'immobile nel suo complesso, alla data odierna,



risulta dal conteggio che segue.

- Abitazione: mq 413,15 x 400,00 € / mq = € 165.260,00

- Terreni agricoli: mq (68.670 – 523) x 5,50 € /mq = € 374.808,50

Completivamente € 540.068,50

arrotondati ad € **540.060,00** dicono Euro cinquecentoquarantamila sessanta/00.

ALTRI ALLEGATI

Oltre ai documenti già richiamati in precedenza, vengono allegati:

- documentazione fotografica (allegato D);
- documentazione comunale (allegato E);
- estratto P.I. Comune di Montebelluna (allegato F)
- contratto di affitto e di subentro del fondo agricolo (allegato G)
- pec Avv. Varso Andrea Stefani del 07/08/2019 (allegato H);
- pec di risposta all'Avv. Varso Andrea Stefani del 21/08/2019 (allegato I);
- atti di provenienza degli immobili (allegato L);
- scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita (allegato M).

Montebelluna, 18/10/2019

L'esperto stimatore

(ing. Giorgio Basso)

