

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

ESECUZIONE N. 296/2016

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".

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. 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. 535 semin arbor

Ha 0.10.66 R.D. € 4,40 R.A. € 2,20

- Mapp. 536 seminativo

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

CONFINI

Gli immobili sopra elencati, facenti parte del Fg. 13 del Comune di Montebelluna, confinano a nord con strada comunale via 18 giugno e con i mappali 82, 236, 83, ad ovest con strada comunale via General Vaccari, a sud con i mappali 477, 478, 511, 515, 550, 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 del seguente atto:



- 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.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 13/07/2016, come risulta dalla relazione notarile
_____ già in atti, l'immobile "de quo" risulta
gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- vincolo di destinazione d'uso in forza di atto del
Montebelluna (TV) 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
_____ di Montebelluna (TV) 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, Mappale 30 di ha. 00.06.52, Mappale 71 di



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	$\text{mq } 110,00 \times 0,25 =$	<u>mq 27,50</u>
		mq 361,45
- Area scoperta di pertinenza (valutata come 10/100 dei vani principali e 2/100 per l'eccedenza):		
	$\text{mq } (125,00 + 188,00) = \text{mq } 313,00 \times 0,10 =$	mq 31,30
	$\text{mq } (1333,00 - 313,00) \times 0,02 =$	<u>mq 20,40</u>
		mq 51,70
Totale superficie commerciale convenzionale:		
	$\text{mq } 361,45 + \text{mq } 51,70 =$	mq 413,15
I terreni agricoli di cui ai mappali n. 132, 536, 535 e 548 hanno una superficie complessiva desumibile dalle visure catastali di complessivi 63.734 mq.		
<u>AUTORIZZAZIONI COMUNALI A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO</u>		
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 scaduti.

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.

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;

Il valore di mercato dell'immobile di cui al lotto 2 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 63.734 x 5,50 € /mq = € 350.537,00

Complessivamente € 515.797,00

arrotondati ad € **515.790,00** diconsi Euro cinquecentoquindicimila **settecentonovanta.**

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)



- atto di provenienza degli immobili (allegato H);

- scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita
(allegato I).

Montebelluna, 31/07/2019

L'esperto stimatore

(ing. Giorgio Basso)



