

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: f.dal_molin@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO
– Cancelleria Esecuzioni Immobiliari –
G.E. DOTT.SSA PAOLA TORRESAN
ESPERTO STIMATORE DOTT. AGR. DAL MOLIN FABRIZIO

ES. IMM. 423/2022

PARTI NEL PROCEDIMENTO

-----	DEBITORE ESECUTATO
BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO [REDACTED]	ESECUTANTE
-----	INTERVENUTI
Fabbricato residenziale e terreno agricolo sito in Comune di San Biagio di Callalta (TV) Via Fo- scarine n. 35	BENI ESPROPRIATI



PERIZIA DI STIMA

del sottoscritto Dott. Agr. Dal Molin Fabrizio, residente in Castelfranco Veneto (TV) Via Gallio n° 17 e Studio in Via Degli Abeti n° 2 - Cod. Fisc. DLM FRZ 58P29 F595F - iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso al n° 118.

1 - PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Torresan in data 02/11/2023 nominava lo scrivente Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe fissando l'udienza del 10/04/2024 ore 10:40 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

Lo scrivente in data 17/02/2024 effettuava il sopralluogo presso i beni esecutati, siti a San Biagio di Callalta (TV), Frazione di Fagarè, in Via Foscarine n. 35, alla presenza del tecnico incaricato da Aste33 Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED], quest'ultimo occupante dell'immobile senza titolo. A sopralluogo iniziato è intervenuto anche uno dei soci della ditta esecutata.

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



2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI ESECUTATI

L'immobile oggetto della presente stima è sito in provincia di Treviso, Comune di San Biagio di Callalta (TV) Fraz. Fagarè, Via Foscarine n. 35 (Doc. 1).

Individuazione catastale:

Bene 1: Catasto Fabbricati, Comune di San Biagio di Callalta – Via Foscarine – Sez. A Fg. 4 particella 146 sub 1 – Cat. F1 (Area Urbana) – consistenza mq 1.995 – Possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore dell'esecutato. Corrispondente al Catasto Terreni al Fg. 4 particella 146.

Bene 2: Catasto Fabbricati, Comune di San Biagio di Callalta – Via Foscarine P. T-1 – Sez. A Fg. 4 particella 146 sub 2 – Cat. A/3 Cl. 2 (Abitazioni di tipo Economico) – consistenza 9 vani – superficie catastale 227 mq - superficie escluse aree scoperte mq 221 – Rendita € 534,53 – Possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore dell'esecutato. Corrispondente al Catasto Terreni al Fg. 4 particella 146.

Bene 3: Catasto Fabbricati, Comune di San Biagio di Callalta – Via Foscarine P. T – Sez. A Fg. 4 particella 146 sub 3 – Cat. C/6 Cl. U – consistenza mq 26 – superficie catastale 31mq – Rendita € 80,57 – Possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore dell'esecutato. Corrispondente al Catasto Terreni al Fg. 4 particella 146.

Bene 4: Catasto Terreni, Comune di San Biagio di Callalta Fg. 4 particella 243, Qualità Seminativo Arborato Classe 2, superficie mq 7.760, R.D. € 67,79 R.A. € 38,07. Possesso per 1/1 del diritto di piena proprietà in favore dell'esecutato.

Confini per tutte le particelle: nord Fg. mm.nn. 248, 297, 331; est strada comunale Via Foscarine, mm.nn. 311, 312, 431; sud mm.nn. 505, 508; ovest m.n.



341.

Si precisa che il fabbricato insiste sulla particella del Catasto Terreni di San Biagio di Callalta Fg. 18 m.n. 146 di ha 0.22.00. Detta particella deriva dalla riunione delle particelle n. 280 (ex 243 b) di ha 0.16.90 e 146 di ha 0.05.12 avvenuta con tipo mappale n. 78340 del 10/10/1986. Parte della particella 280 ha dato origine alla particella 311 (ex 280 b) di ha 0.01.45 che è stata inglobata nella strada comunale Via Foscarine.

Si allegano la visura catastale aggiornata (Doc. 2 – prot. n. T291889/2023 del 02/11/2023), l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000 (Doc. 3 – prot. n. T38957/2024 del 10/01/2024, l'elaborato planimetrico (Doc. 4 – prot. n. T294420 del 02/11/2023), l'elenco dei subalterni (Doc. 5 prot. n. T294995/2023 del 02/11/2023) e le planimetrie catastali (Doc. 6 – prot. n. T301984/2023 del 02/11/2023, Doc. 7 – prot. n. T301987/2023 del 02/11/2023 e Doc. 8 – prot. n. T301988/2023 del 02/11/2023).

Dalle ricerche condotte presso L'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso si è potuto verificare che gli atti catastali non sono aggiornati in quanto:

- riguardo all'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di San Biagio di Callalta Fg. 4 particella 243, non è stata presentata la voltura di ricongiungimento dell'usufrutto in morte di ██████████ deceduto in data 09/04/2010, a favore del coniuge ██████████ inoltre non è stata presentata la voltura di ricongiungimento dell'usufrutto in morte di ██████████ deceduta in data 09/08/2022, a favore della ditta esecutata e risulta ancora avente diritto non precisato ██████████ nata il 10/09/1894;
- riguardo agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Biagio



di Callalta Sez. A Fg. 4 particelle 146 sub 1, 146 sub 2 e 146 sub 3, non è stata presentata la voltura di ricongiungimento dell'usufrutto in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 09/08/2022, a favore della ditta esecutata;

4 - SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI

I beni sono in possesso della ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà.

5 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

La provenienza dei beni nel ventennio è avvenuta attraverso i seguenti atti:

- Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Treviso del 24/07/2002 6418 Fall., 2216 Cron., 3855 Rep., registrato a Treviso il 28/08/2002 al n. 3106 e trascritto a Treviso il 30/09/2002 ai numeri 43122 Gen. 31190 Part. contro [REDACTED] nato a San Biagio di Callalta (TV) il 27/11/1950 (CF DLLDNC50S27H781T) e in favore della ditta esecutata.
- Atto di donazione del 19/12/1991 rep. n. 32076 Racc. 3381 del Notaio Dott.ssa Maria Ciarbonetti di Treviso, trascritto a Treviso il 17/01/1992 2962-7 Gen. 2658-63 Part. attraverso il quale il Sig. [REDACTED] nato a San Biagio di Callalta (TV) il 03/09/1923, donava ai figli [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] i propri beni, riservando per sé l'usufrutto generale vitalizio e dopo di sé a favore della moglie [REDACTED], nata a San Biagio di Callalta (TV) il 03/04/2025.
- Trasferimento di usufrutto in favore di [REDACTED] in morte di [REDACTED] [REDACTED] avvenuta il 09/04/2010 con voltura n. 7452.1/2014 pratica TV0108204 (pratica eseguita solo per i beni censiti al Catasto Fabbricati).
- Ricongiungimento di usufrutto in favore della ditta esecutata in morte di [REDACTED]



avvenuta il 09/08/2022 (pratica non ancora volturata).

6 – SERVITU' E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Si segnalano le seguenti servitù e vincoli:

- a) servitù attiva di passaggio per carri, automezzi e pedoni a carico del mappale 242 (ora mappale 331) a favore del mappale 157 (che ha originato il mappale 243), da esercitarsi sulla strada campestre esistente lungo la linea di confine sud del mappale 242, costituita con atto del 02/04/1974 rep. 18197 del Notaio Dott.ssa Rosanna Turchetto di Montebelluna, registrato a Montebelluna il 17/04/1974 al n. 1176 Vol. 107 e trascritto a Treviso il 02/05/1974 ai numeri 7945-6 Gen. 7902-3 Part.
- b) vincolo di destinazione d'uso ai sensi della L.R. 05/03/1985 n. 24, art. 6, gravante sul mappale 243, a favore del [REDACTED] costituito con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28/11/1990, Rep. 28134 del Notaio Dott.ssa Maria Ciarbonetti, trascritto a Treviso il 07/12/1990 ai numeri 31573 Gen. 23094 Part.
- c) servitù passiva di passaggio a carico dei mappali 243 e 146 sub 1 a favore dei mappali 321, 324, 327, 330 e 331, sulla striscia di terreno larga m 5 corrente lungo il lato nord dei mappali 243 e 146; nonché a favore dei mappali 102, 103, 104, 131, 157, 325, 325, 328, 329, 332 e 70 sulla striscia di terreno larga m 5 corrente lungo il lato nord dei mappali 243 e 146, costituita con atto del 19/12/1991 Rep. 32076 Racc. 3381 del Notaio Dott.ssa Maria Ciarbonetti di Treviso, registrato a Treviso il giorno 08/01/1992, trascritto a Treviso il 17/01/1992 ai numeri 2967 Gen. 2663 Part.

Si segnala che il vincolo di destinazione d'uso di cui al punto b) non è più in



vigore in quanto il fabbricato rurale non è mai stato realizzato.

7 - SITUAZIONE IPOTECARIA

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

7.1 - Iscrizioni pregiudizievoli

7.1.a - Nota di iscrizione del 08/11/2013 n. 32568 Gen. 4650 Part. dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento legale a rogito del 30/10/2023 Rep. 639/527 del Notaio Dott. Manente Michele di Marcon (VE), per la somma di € 240.000,00 a garanzia del capitale di € 160.000,00, a favore della [REDACTED] CF [REDACTED] con sede in Piazza Municipio 22 a Marcon (VE), contro l'esecutato per la quota di 1/1 della nuda proprietà (Doc. 10).

7.2 - Trascrizioni pregiudizievoli

7.2.a - Nota di trascrizione del 11/11/2022 n. 44833 Gen. 31085 Part. del verbale di pignoramento immobili del 07/11/2022 rep. 6848/2022 Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso – a favore di [REDACTED] CF [REDACTED], con sede in Orsago (TV), contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà (Doc. 11). Si precisa che con la morte dell'usufruttuaria [REDACTED] avvenuta il 09/08/2022, l'usufrutto si è ricongiunto alla piena proprietà (pratica non ancora volturata).



8 – INTERVENUTI NEL PROCEDIMENTO

Non risultano intervenuti nel procedimento.

9 - ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE DEI FABBRICATI AI SENSI DELLA L. n. 47/1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE E DELLA CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

I beni oggetto del procedimento sono ubicati a San Biagio di Callalta (TV) Frazione di Fagarè, in Via Foscarine n. 35.

Come già riferito i beni comprendono un fabbricato residenziale e un terreno agricolo confinante.

Il fabbricato comprende una unità residenziale, costituita da due piani fuori terra (piano terra e primo), dotata di un'ampia area scoperta destinata a giardino, e una autorimessa con cantina.

Il fabbricato risale agli anni successivi al primo dopoguerra.

Agli atti del Comune di San Biagio di Callalta risultano le seguenti autorizzazioni edilizie e documenti:

- licenza di esecuzione di lavori edili n. 91/76 del 05/07/1976 (Doc. 12), concernente il restauro e l'ampliamento di fabbricato rurale;
- certificato di abitabilità del 31/08/1979 (Doc. 13);
- concessione edilizia n. 122/90 del 15/01/1991 (Doc. 14) concernente la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso annesso rustico che, tuttavia, pur in presenza di denuncia di inizio lavori del 15/01/92, non è mai stato realizzato;
- concessione edilizia in sanatoria n. 79 del 21/06/2001 (Doc. 15) per sanatoria abusi edilizi riguardanti l'ampliamento del fabbricato (per ricavo di garage, lavanderia, cantina, centrale termica e portico) e il cambio di destinazione d'uso di locali da accessori a residenziali (pratica prot. n. 13455/86 del 30/09/1986);



- certificato di abitabilità del 21/06/2001 (Doc. 16).

Si allegano le tavole di progetto del 1976 (Doc. 17) e quelle della sanatoria di cui alla domanda del 1986 (Doc. 18 e Doc. 19).

Dalle verifiche svolte lo scrivente dichiara che l'ultimo progetto autorizzato con la CE n. 79 del 21/06/2001 (Docc. 18 e 19) corrisponde ai documenti di accatastamento reperiti presso il Catasto Fabbricati di Treviso (Docc. 6, 7 e 8) ma non è conforme allo stato attuale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- sul lato ovest del fabbricato ad uso autorimessa è stato realizzato un portico non autorizzato avente una superficie di mq 14 circa;
- i due portoni di accesso all'autorimessa sono stati sostituiti da una porta singola e da tre finestre; nel locale è stata ricavata una camera, mentre la cantina retrostante è stata trasformata in bagno.

Lo scrivente ritiene che la spesa da sostenere per sanare gli abusi edilizi riscontrati sia dell'ordine di € 4.000,00.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate non è stata riscontrata la presenza di contratti locazione opponibili.

L'immobile tuttavia è occupato senza titolo dalla famiglia del Sig. [REDACTED] [REDACTED] a partire dalla data di decesso della madre [REDACTED] avvenuta il 09/08/2022,

11 – ONERI DOVUTI AL COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

Non sono state riscontrate situazioni debitorie nei confronti del Comune di San Biagio di Callalta.

12 – CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U., esaminato il quesito sottopostogli dall'Ill.mo Sig. G.E., ritiene di identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile ai beni pignorati in base al confronto di mercato.

13 – CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

13.1 - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Come già riferito in precedenza, il bene in esame, sito a San Biagio di Callalta Via Foscarine, è identificato catastalmente come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati Comune di San Biagio di Callalta

SEZ.	FG.	M.N.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT	SUP. CAT ESCLUSE AREE SCOPESTE	RENDITA (€)
A	4	146 SUB 1	F1		mq 1.995	mq 2.057	-----	-----
A	4	146 SUB 1	A/3	2	VANI 9	227	221	534,53
A	4	146 SUB 3	C/6	U	mq 26	31	31	80,57

particelle corrispondenti al Catasto Terreni Fg. 4 mappale n. 146.

Catasto Terreni Comune di San Biagio di Callalta

FG.	M.N.	QUALITA'	CLASSE	SUP. CAT.	R.D. (€)	R.A. (€)
4	146	Ente Urbano	--	ha 0.20.57	-----	-----
4	243	Semin. Arb.	2	ha 0.77.60	67,69	38,07

Considerate le caratteristiche dei beni lo scrivente ritiene opportuna la formazione di due distinti lotti, uno per il fabbricato e uno per il terreno agricolo.



CONSISTENZA LOTTO 1 (FABBRICATO E AREA DI PERTINENZA)

Si tratta di un edificio che risale ai primi anni del primo dopoguerra, per il quale sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione e ampliamento tra gli anni '80 e '86.

Le condizioni di conservazione, considerata l'età, sono buone ma, a detta dell'occupante, è necessario provvedere a una sistemazione della copertura per lievi infiltrazioni di acqua.

Il fabbricato comprende i seguenti locali:

UNITA' RESIDENZIALE

Piano terra: cucina, salotto, soggiorno, servizio-lavanderia con bagno, tinello, zona caminetto, sbratta, CT, portico.

Piano primo: corridoio, n. 2 camere da letto, bagno, guardaroba, locale sgombero, ripostiglio.

Complessivamente l'unità residenziale presenta una superficie di **mq 240,19** oltre al portico di **mq 18,68**.

UNITA' GARAGE-CANTINA

Piano terra: garage, cantina e portico (non autorizzato).

L'unità garage-cantina presenta una superficie di **mq 43,06** oltre al portico non autorizzato di **mq 14 circa**.

Complessivamente si rilevano i seguenti **dati planivolumetrici**:

Superficie commerciale residenza	mq	240,19
Superficie portico	mq	18,68
Superficie commerciale garage-cantina	mq	43,06
Superficie portico non autorizzato	mq	14,00





Fig. 1 – Foto aerea particella n. 146 comprendente i fabbricati

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- **Anno di costruzione:** post 1918
- **Ubicazione:** Comune di San Biagio di Callalta (TV) Frazione Fagarè Via Foscarine n. 35
- **Zona Territoriale Omogenea:** Zona agricola non integra
- **Tipologia fabbricato:** abitazione uni-residenziale categoria A/3 classe 2 dislocata su 2 e C/6 classe 2.
- **Vani principali:** n. 6.
- **Vani accessori:** n. 9.
- **Finiture:** discrete.

La cucina, il soggiorno, il salotto e il tinello sono pavimentati in cotto, la lavanderia-bagno presenta pavimenti e pareti rivestite in ceramica. Le pareti



sono a intonaco civile

La zona notte al piano primo presenta pavimenti in legno in tutti i locali tranne che nel bagno dove sono presenti pavimenti e pareti rivestite in ceramica. Le pareti sono a intonaco civile, tranne che nel locale di sgombero dove sono rivestite in legno. I soffitti sono rivestiti in legno

Il garage e la cantina, trasformati rispettivamente in camere e bagno, presentano il primo pavimento in linoleum con pareti rivestite in legno, il secondo pavimenti in piastrelle e muri in parte rivestiti con piastrelle in ceramica e in parte intonacati.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con scuri alle finestre. La qualità degli infissi è buona.

L'abitazione è dotata di impianto idrico collegato alla rete comunale, impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in metallo posti a parete, impianto TV e impianto telefonico. L'impianto di riscaldamento non è attualmente in funzione e l'edificio viene riscaldato con caminetto e stufa a pellet. L'acqua calda viene ottenuta tramite boiler funzionante.

Nel giardino del fabbricato è presente un impianto solare termico che a detta dell'occupante è funzionante.

Le finiture edilizie si possono definire di discreta qualità

- **Condizioni di conservazione:** l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione.
- **Attestato di Prestazione energetica:** al momento non attribuibile.
- **Condizioni locative:** assenza di locazioni ma l'immobile è occupato da soggetto non avente diritto.



- **Affacci e vedute:** su strada comunale e area agricola.
- **Commerciabilità:** buona in virtù delle caratteristiche conservative dell'immobile e del contesto.

CONSISTENZA LOTTO 2 (TERRENO AGRICOLO)

Si tratta di un terreno a destinazione agricola confinante con il lotto 1 avente una superficie di mq 7.760.



Fig. 1 – Foto aerea particella n. 243 coltivata a bosco di latifoglie

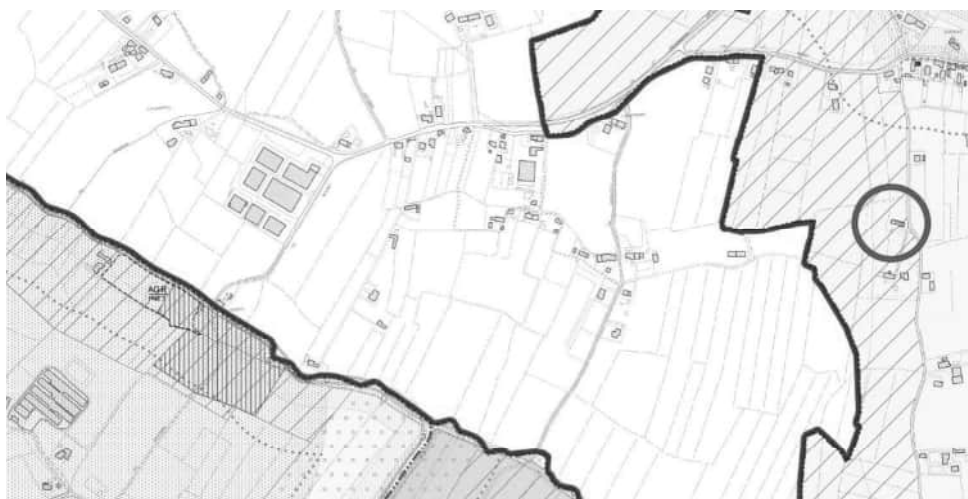
Esso, in base al P.I. di San Biagio di Callalta, ricade in ZTO Agricola Integra (Art. 53 NTO) e in Area di connessione naturalistica – Buffer Zone (Art. 77 NTO).

Il fondo presenta una superficie di mq 7.760 ed è coltivato con piante di latifoglie arboree e arbustive appartenenti a diverse specie botaniche. Non può essere considerato un vero e proprio impianto di imboschimento artificiale ma piuttosto è da vedere come impianto con finalità di tipo ecologico-ornamentali. All'interno del lotto 2, in prossimità del fabbricato di cui al lotto 1, è



presente un modesto manufatto in lamiera utilizzato come deposito.

Dal punto di vista agronomico i suoli della zona sono classificati in classe II – *“suoli con moderate limitazioni che riducono la scelta colturale o che richiedono alcune pratiche di conservazione come una efficiente rete di affossature e di drenaggi”* (Tav. A06 del P.I.).



Zona agricola integra – art. 53 NTO
Area di connessione naturalistica (Buffer Zone) – art. 77 NTO

Fig. 2 – Estratto della Tav. 1_2_b del P.I. di San Biagio di Callalta

13.2 - STIMA DEGLI IMMOBILI

13.2.1 – STIMA LOTTO 1

Premessa

Ai fini della stima del più probabile valore del fabbricato di cui al lotto 1 lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il criterio di comparazione con riferimento a compravendite o proposte di compravendita recenti nella zona e ri-



guardanti immobili simili, per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, finiture, stato di conservazione e ogni altra condizione/situazione in grado di influenzarne il valore.

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

Poiché la similitudine con beni comparabili non è mai completa si dovranno apportare delle correzioni al valore determinato mediante confronto considerando gli elementi che in media possono determinare livelli di apprezzamento del bene superiori o inferiori a quelli rilevati sul mercato. Si parla in questo caso di aggiunte e detrazioni per quanto concerne le caratteristiche modificabili (es. stato di conservazione dell'immobile, anno di ristrutturazione, ecc.) e di comodi e scomodi nel caso di caratteristiche non modificabili (es. affacci e viste, livello di piano, esposizione, ecc.).

Per la stima del bene lo scrivente terrà conto dell'ubicazione nel territorio, dello stato manutentivo e conservativo dell'immobile, della presenza di impianti tecnologici a norma, dell'allacciamento ai pubblici servizi, delle finiture, della vetustà, della presenza di vincoli di locazione, delle eventuali servitù attive o passive esistenti, delle pertinenze, dei diritti, ecc.

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



In considerazione del fatto che si tratta di una vendita forzata, oltre al più probabile valore di mercato realizzabile in una libera contrattazione sarà proposto un valore prudenziale da utilizzare come base d'asta.

Il valore attribuito al bene immobile in oggetto è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri, considerando la superficie di pavimento, quella occupata dai muri interni ed esterni e il 50% della superficie occupata dai muri comuni con altre unità immobiliari e le aree comuni.

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per i beni simili relativi al Comune di San Biagio di Callalta – Codice di zona R1 Extraurbana/Zona Agricola, case sparse, borghi – Microzona catastale n. 0, che rileva per la tipologia di abitazioni civili in stato normale di conservazione un valore di mercato tra un minimo di €/mq 1.000,00 e un massimo di €/mq 1.200,00 con un **valore medio di €/mq 1.100,00**.

Per le autorimesse l'OMI indica un valore di mercato tra un minimo di €/mq 470,00 e un massimo di €/mq 680,00 con un **valore medio di €/mq 575,00**.

Riguardo alle abitazioni la locazione viene stimata da un minimo di €/mq/mese 3,80 ad un massimo di €/mq/mese 5,60, con un valore medio di €/mq/mese 4,70.

Riguardo alle autorimesse viene indicato un canone minimo di €/mq/mese 2,00 ad un massimo di €/mq/mese 2,80, con un valore medio di €/mq/mese 2,40.

Ai fini della stima lo scrivente ha tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari, per abitazioni simili a quella oggetto di stima, tenuto conto dell'età



dell'epoca di costruzione e delle condizioni di conservazione, rilevate nei seguenti siti internet:

- www.immobiliare.it: tra €/mq 839,00 e €/mq 1.580,00; valore medio €/mq 1.205,00;
- www.borsinoimmobiliare.it: tra €/mq 717,00 e €/mq 792,00; valore medio €/mq 763,00;
- sito www.requot.com: tra €/mq 885,00 e €/mq 1.020,00; valore medio €/mq 950,00;
- sito www.casa.it: tra €/mq 920,00 e €/mq 1.210,00; valore medio €/mq 1.040,00;
- sito www.casavo.com: tra €/mq 955,00 e €/mq 1.170,00; valore medio €/mq 1.060,00.

E' opportuno precisare che non sono state rilevate nella zona di Fagarè compravendite o proposte recenti di vendita di immobili con le caratteristiche di età e stato di conservazione del tutto simili a quello oggetto di stima. Nelle zone limitrofe alla frazione di Fagarè sono state invece reperite proposte di compravendita per immobili simili con quotazioni variabili tra €/mq 800,00 e €/mq 1.150,00 con una media di €/mq 1.000,00.

Trattandosi tuttavia di beni non pienamente comparabili è necessario apportare al valore medio ricavato opportune correzioni tenuto conto di tutte le condizioni/situazioni che allontanano il bene oggetto di valutazione dalle proposte di compravendita analizzate.



STIMA DEL VALORE DI MERCATO LOTTO 1

In considerazione di quanto sopra riferito, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, tenuto conto delle valutazioni immobiliari effettuate e delle proposte di compravendita esaminate riguardanti beni immobili simili, tenuto conto delle necessarie aggiunte e detrazioni al valore ordinario, il sottoscritto ritiene di adottare per il fabbricato in oggetto il prezzo unitario di **€/mq 1.100,00**, mentre il garage e la cantina, considerate anche le opere di miglioramento eseguite, vengono valutati in **€/mq 700,00**.

L'area scoperta destinata a giardino viene valutata in **€/mq 25,00**.

Pertanto si avrà:

- Stima valore di mercato abitazione e portici:	mq 250,00 x €/mq 1.100,00 = € 275.000,00
- Stima valore di mercato garage e cantina:	mq 43,06 x €/mq 700,00 = € 30.142,00
- Stima valore di mercato area a giardino:	mq 1.755 x €/mq 25,00 = € <u>43.875,00</u>
- VALORE TOTALE LOTTO 1	= € 349.017,00
- Detrazione per costi di sanatoria abusi edilizi:	= € <u>4.000,00</u>

Risultano pertanto **€ 345.017,00**

valore che si arrotonda a **€ 345.000,00 (euro trecentoquarantacinquemila/00)**.



13.2.2 – STIMA LOTTO 2

Valgono le stesse premesse fatte al precedente punto 13.2.1.

Considerate le caratteristiche del terreno agricolo, la destinazione culturale (arboreto con finalità ecologico-ornamentali) e il mercato dei terreni agricoli della zona di San Biagio di Callalta, lo scrivente ritiene di attribuire al lotto 2 il valore unitario di **€/mq 8,00**.

Pertanto si avrà:

- Stima valore di mercato
terreno agricolo: mq 7.760 x €/mq 8,00 = € 62.080,00

valore che si arrotonda a **€ 62.000,00 (euro sessantaduemila /00)**.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato legati ai tempi di fissazione dell'asta, di aggiudicazione e di trasferimento dell'immobile, al momento di libero godimento dello stesso, ai possibili vizi occulti del bene.

Si considera che tali condizioni possano incidere per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di riferimento da proporre alla prima vendita all'asta sarà quindi pari a:

LOTTO 1

€ 345.000,00 – 20% = € 276.000,00 (euro duecentosettantaseimila/00).

LOTTO 2

€ 62.000,00 – 20% = € 49.600,00 (euro quarantanovemilaseicento/00).



14 – STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Sulla base delle caratteristiche del fabbricato di cui al lotto 1, che è occupato senza titolo, il canone di locazione/occupazione viene stimato in €/mese 800,00 per l'abitazione (€/anno 9.600,00) e in €/mese 60,00 per l'autorimessa-cantina (€/anno 720,00).

Per quanto concerne il lotto 2 (terreno agricolo imboschito) lo scrivente stima un canone di affitto di €/anno 350,00

15 – ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. documentazione fotografica;
2. visura catastale;
3. estratto di mappa;
4. elaborato planimetrico;
5. elenco subalterni;
6. planimetria catastale n. 197390843 1;
7. planimetria catastale n. 197390843 2;
8. planimetria catastale n. 197390843 3;
9. nota di trascrizione decreto trasferimento immobili del 24/07/2002;
10. nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del 8/11/2013;
11. nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 11/11/2022;
12. licenza edilizia 91/76;
13. abitabilità 91/76;
14. concessione edilizia 122/90;



15. concessione edilizia in sanatoria 79/01;
16. abitabilità in sanatoria 79/01;
17. Tavola progetto 91/76;
18. Tavola progetto 1 85;
19. Tavola progetto 2 85;
20. corrispondenza nominativi riferibili alle locuzioni indicanti gli esecutati utilizzate nell'elaborato;
21. scheda sintetica;
22. pec di invio della perizia al creditore e al legale patrocinante;
23. pec di invio della perizia al custode giudiziario;
24. mail di invio della perizia all'esecutato.

Portato a termine con coscienza ed obiettività l'incarico affidatogli, il sottoscritto deposita la presente relazione oltre agli allegati e dichiara di aver inviato copia dell'elaborato peritale alle parti esecutanti, intervenute ed eseguite e al custode giudiziario, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Si impegna inoltre a depositare nei prossimi giorni, presso la Cancelleria, copia cartacea della perizia e degli allegati.

Castelfranco Veneto, 4 marzo2024

Il Perito Stimatore

Dott. Agronomo Dal Molin Fabrizio

