

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **205/2021**

(con riunita la E.I. n. 99/2022) promossa da

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. PER CREDIT AGRICOLE

FRIULADRIA S.P.A.

con l'Avv. Lorenzo Sternini

G.E. dott.ssa Paola Torresan

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

12/07/2023

Treviso, 30 giugno 2023

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



Indice generale

1 PREMESSA.....	3
2 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
3 LOTTO UNICO.....	4
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	4
3.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
3.4 SERVITÙ.....	8
3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	8
3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	18
3.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO DEL CANONE RELATIVO AGLI IMMOBILI CONDOTTI IN AFFITTO.....	19
3.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	21
3.9 CLASSE ENERGETICA.....	22
3.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	22
3.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	23
3.12 VALUTAZIONE POSSIBILE DIVISIONE IN LOTTI.....	24
3.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	24
4 RISERVE.....	26
ALLEGATI.....	28



1 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 30/05/2022 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Con la nomina predetta il G.E. fissava l'udienza al 08/02/2023.

Su istanza di rinvio del sottoscritto il G.E., in data 23/01/2023, disponeva nuova udienza per il giorno 12/07/2023.

Il 18/04/2023 rilevato che con ordinanza in pari data era stata dichiarata l'estinzione parziale della procedura, il G.E. disponeva che si procedesse alla stima dei soli beni residui.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Montebelluna, presso l'Archivio Notarile di Treviso, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 07/12/2022, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente relazione peritale.

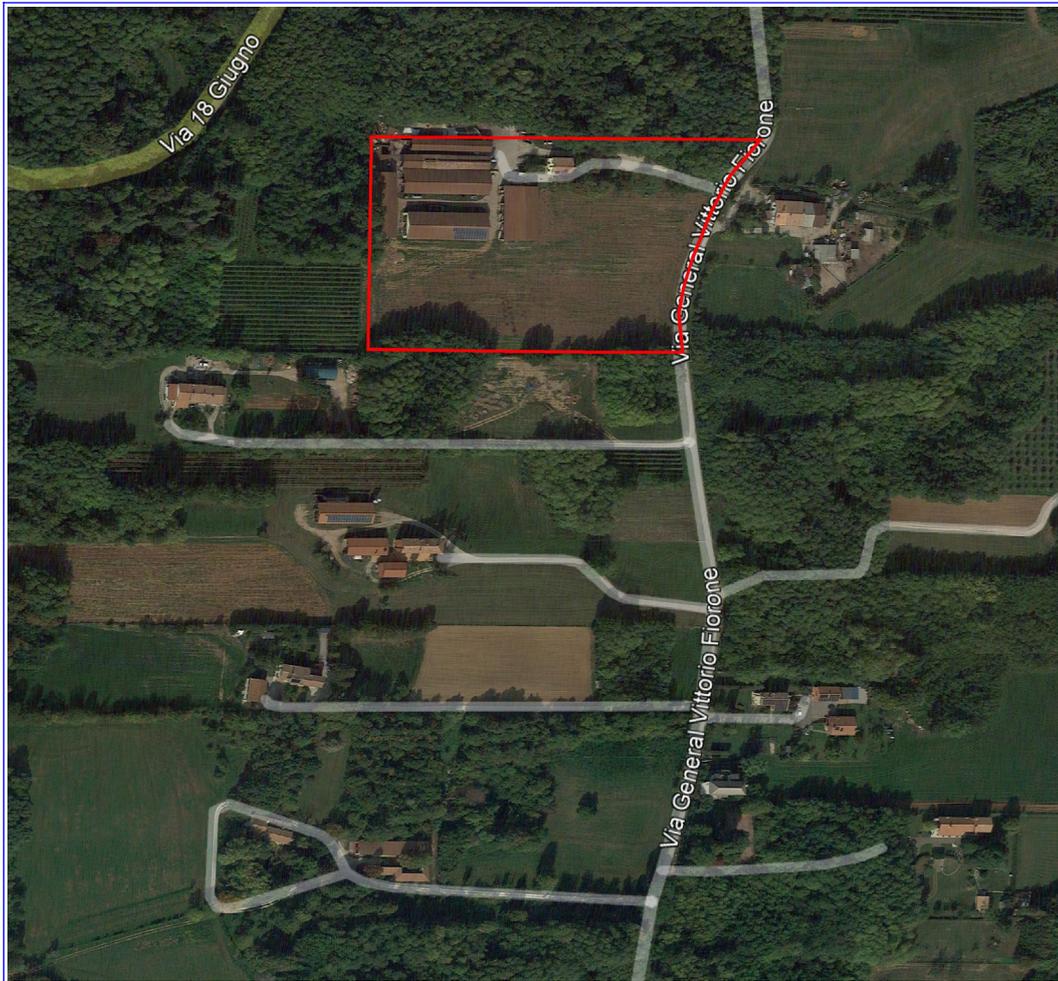
2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili staggiti, che ricadono in comune di Montebelluna, costituiscono un unico aggregato.

Il predetto aggregato, che viene ricompreso in un **Lotto unico**, è composto da vari fabbricati e terreni formanti un unico corpo, con una propria viabilità interna.

Segue immagine esplicitiva del lotto e della sua ubicazione.





Localizzazione

3 LOTTO UNICO

in capo agli esecutati per la quota di ½ ciascuno

costituito da vari fabbricati ad uso stalle, ricoveri attrezzi, abitazione e terreno agricolo, **ubicato nel comune di Montebelluna – via General Vittorio Fiorone n° 33.**

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta così catastalmente individuato

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna – Sez C Foglio 2

VIA GENERALE FIORONE Piano T-1

Part. 938 Sub 2 – Rend. Euro 844,17 – Categ. A/7 Cl 2 Cons. 8,5 vani



VIA GENERALE FIORONE Piano S1

Part. 938 Sub 3 – Rend. Euro 83,67 – Categ. C/2 Cl 1 - Cons. 108 m²

Part. 938 Sub 1 – bene comune non censibile – area scoperta

VIA GENERALE FIORONE Piano S1-T - 1

Part. 1006 Sub 1 – Rend. Euro 6.197,72 – Categ. D/10

Catasto Terreni

Comune di Montebelluna – Foglio 12

Particella 1007 – Superf. 20.550 m² – Semin. cl. 3 - R.D. € 127,36 – R.A. € 84,91

Con la precisazione che la sopraindicata particella n. 938 corrisponde, al Catasto Terreni, alla particella n. 938 del Foglio 12 - ente urbano di 1.190 m², giusto Tipo Mappale del 03/11/2003 Prot. n. 379275, mentre la particella n. 1006 corrisponde, al Catasto Terreni, alla particella n. 1006 del Foglio 12 - ente urbano di 6.984 m², giusto Tipo Mappale del 06/03/2012 Prot. n. 46078.

Confini.

Il lotto confina, partendo da est e procedendo in senso orario, con strada comunale, particelle n 306,305,120,41,352,342,254,427,426 e 658.

3.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato agli esecutati per ½ indiviso ciascuno, le generalità complete dei quali sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in dipendenza dell'atto di compravendita dei terreni (particelle allora inedificate Mn 40,226,227,229,230,413 e 228) del notaio Antonio Dussin in Montebelluna rep. 11771 del 29/12/1980, registrato a Montebelluna il 13/01/1981 al n. 210 pubb., trascritto a Treviso 20/01/1981 ai n.ri 1722/1395 (Allegato 6).



Per una migliore comprensione segue stralcio dell'estratto di mappa dell'epoca, con contorno in linea rossa dell'area acquistata, di fatto corrispondente al perimetro attuale del lotto staggito.



Stralcio della mappa catastale dell'epoca di acquisto

3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dal Certificato Notarile agli atti e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, alla data del 23/05/2023 esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 03/06/2021 ai n.ri 22353/15250.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 27/04/2021 n. 2150 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, contro gli esecutati, gravante (a seguito restrizione dei beni di cui Annotazione n. 2488 del 12/05/2023) per il diritto di proprietà su Montebelluna - Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 Particelle n. 938 sub. 2-3, Particella n. 1006 sub. 1 e Catasto Terreni - Foglio 12 – Particella n. 1007.

2) Trascrizione in data 08/04/2022 ai n.ri 13253/9493.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 22/02/2022 n. 931 di rep. del Tribunale



di Treviso, a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI con sede in PORDENONE (PN), contro gli esecutati, gravante per il diritto di proprietà su Montebelluna - Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 Particelle n. 938 sub. 1-2-3 e Catasto Terreni - Foglio 12 – Particelle n. 226-227-229-230-413-937-939 corrispondenti, queste, alla precedente identificazione catastale della Particella n. 1006 sub. 1 (Catasto Fabbricati – Sez. C. Fig. 2), della Particella n. 1007 (Catasto Terreni – Fig. 12) oltre che della precitata Particella 938.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 14/07/2009 ai n.ri 26798/6074

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 08/07/2009 rep. 125430 del notaio Elia Novelli di Montebelluna a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI con sede in PORDENONE (PN), contro gli esecutati e la società *** (non datore d'ipoteca), gravante per il diritto di proprietà su Montebelluna - Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 Particelle n. 938 sub. 1-2-3 e Catasto Terreni - Foglio 12 – Particelle n. 226-227-229-230-413-937-939 corrispondenti, queste, alla precedente identificazione catastale della Particella n. 1006 sub. 1 (Catasto Fabbricati – Sez. C. Fig. 2), della Particella n. 1007 (Catasto Terreni – Fig. 12) oltre che della precitata Particella 938.

2) Iscrizione in data 16/03/2012 ai n.ri 8406/1128

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 15/03/2012 rep. 5123 del notaio Giuseppe Scioli di Montebelluna a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in PORDENONE (PN), contro gli esecutati e la società *** (non datore d'ipoteca), gravante per il diritto di proprietà su Montebelluna - Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 Particelle n. 938 sub. 1-2-3, Particella n. 1006 sub. 1 e Catasto Terreni - Foglio 12 – Particella n. 1007.



3.4 SERVITÙ

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con ogni inerente accessione e pertinenza, ragione e diritto, con gli oneri e servitù attive e passive inerenti, se esistenti e legalmente spettanti, così come indicato nell'atto notarile di provenienza.

Oltre a quanto detto, si segnalano in particolare:

1) Vincolo di destinazione d'uso sui fabbricati rurali adibiti ad allevamento ed attività produttiva agricola oggetto della procedura, costituito in data 12/12/2008 rep. 124862 del notaio Elia Novelli in Montebelluna, a favore del comune di Montebelluna, trascritto in data 16/12/2008 ai n.ri 48122/30147.

2) Vincolo di destinazione d'uso per gli edifici destinati strutture agricolo-produttive oggetto della procedura, costituito in data 28/12/2011 rep. 4843 del notaio Giuseppe Scioli in Montebelluna, a favore del comune di Montebelluna, trascritto in data 30/12/2011 ai n.ri 44820/29483.

3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

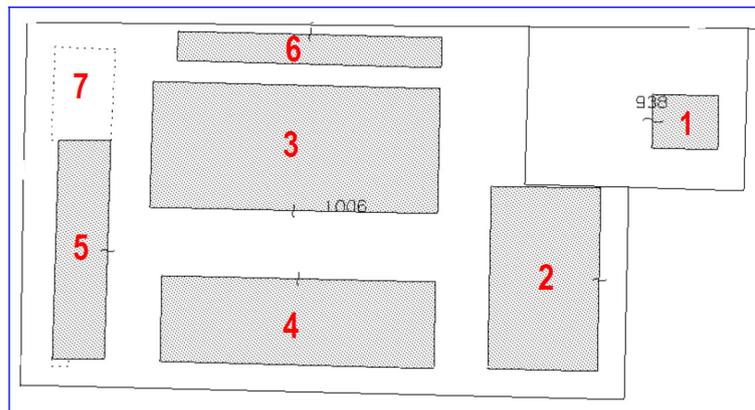
Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da vari fabbricati ad uso stalle, ricoveri attrezzi, abitazione e circostante terreno agricolo, ed è ubicato nel comune di Montebelluna – via General Vittorio Fiorone n° 33, ovvero la presa XVIII del Montello che congiunge lo Stradone del Bosco con la dorsale via 18 Giugno (fascia extraurbana – zona agricola, case sparse - fonte OMI). Il compendio in esame dista circa 300 metri dalla predetta dorsale.

Dispone di un unico accesso dalla strada comunale, senza presenza di recinzioni, dal quale, attraverso una stradina poderale si raggiungono i fabbricati e, ovviamente, il terreno agricolo di contorno.



Ancorché a carattere collinare, l'area pertinenziale è abbastanza pianeggiante e si presta tranquillamente alla lavorazione e/o manutenzione mediante l'utilizzo di mezzi meccanici.

Il nucleo edificato è composto da vari fabbricati costruiti per stralci a partire dall'anno 1985 e terminati nel 2012, classificabili secondo lo schema e nell'ordine che seguono.

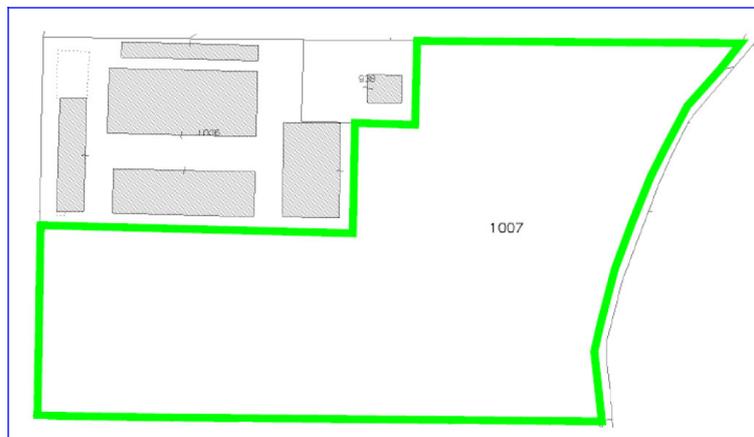


Schema grafico del nucleo edificato

- 1) Abitazione e sottostante magazzino (particella n. 938).
- 2) Ricovero attrezzi (particella n. 1006)
- 3) Stalla (particella n. 1006)
- 4) Stalla (particella n. 1006)
- 5) Fienile – deposito (particella n. 1006)
- 6) Concimaia coperta (particella n. 1006)
- 7) Vasca liquami (particella n. 1006)

A completamento del lotto la particella n. 1007, in piccola parte occupata dalla stradina poderale di accesso e per il resto costituita da terreno agricolo tenuto a seminativo, perimetrata in colore verde nell'immagine seguente.





Perimetrazione terreno agricolo

FABBRICATI

- Fabbricato n. 1 -

Abitazione e sottostante magazzino agricolo – Particella n. 938

Fabbricato iniziato nell'anno 1985 con destinazione prettamente agricola e successivo parziale cambio d'uso in abitativo nel 2003.

E' composto da un piano interrato e due piani fuori terra. Muratura dell'interrato in cemento armato e fuori terra in laterizio, con leggera coibentazione. Solai di piano e di copertura in latero-cemento. Manto di copertura in coppi.

Il piano interrato, con destinazione ricovero attrezzi a cui si accede esclusivamente dall'esterno attraverso una rampa, è composto da un unico locale allo stato di grezzo strutturale, pavimentazione costituita dal solo sottofondo in calcestruzzo e finestre metalliche. Presenza del solo impianto elettrico e assenza di portone di chiusura.

Altezza utile mt 3,40.

Al piano terra, con altezza utile di mt 2,70, soggiorno-cucina, ripostiglio, centrale termica, lavanderia e disimpegno, all'interno del quale si trova la scala per accedere al piano superiore.

Al piano primo disimpegno, tre ampie camere da letto, guardaroba e bagno.

Soffitto in pendenza con altezze interne variabili da un minimo di mt 1,75 ad un massimo di mt 2,85.



Pavimenti ceramici al piano terra e nei servizi igienici. In legno al piano primo.

Finestre e porte-finestre in legno con vetrocamera, oscuri in legno. Impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia alimentata a GPL ed integrato da solare-termico, elementi radianti del tipo lamellare. Impianti apparentemente a norma ma non verificabile la conformità né il complessivo funzionamento.

Superficie utile del piano interrato primo circa 107 m².

Superficie utile piano terra e piano primo circa 196 m² complessivi.

Anche in considerazione dell'età, lo stato di manutenzione è scadente.

- Fabbricato n. 2 -

Ricovero attrezzi – porzione della particella n. 1006

Fabbricato ad uso ricovero attrezzi terminato nel 2012. Forma rettangolare con dimensioni di mt 20x34.

Struttura portante a telaio in acciaio. All'interno sono stati ricavati alcuni vani con struttura indipendente dall'ossatura metallica e costituita interamente da setti in cemento armato. I vani interni realizzati presentano una pianta complessiva sempre di forma rettangolare delle dimensioni massime di m 20.00x5.70 circa, e sono collocati nella porzione nord del fabbricato, tra la prima e la seconda colonna in acciaio. Al piano terra un ufficio, servizi igienici e spogliatoio. In tale zona è stato realizzato anche un piccolo soppalco raggiungibile attraverso una scala di forma a "L".

Le strutture, dalla lettura del collaudo statico, si possono schematizzare come segue:

- Fondazioni del tipo continuo in conglomerato cementizio armato;
- Struttura a telaio piano, con travi e colonne in acciaio;
- Copertura del tipo a due falde formate da un'orditura secondaria in profili tipo omega e completata da pannelli tipo sandwich fissati con viti;



- Collegamenti tra gli elementi dei telai eseguiti tramite flange saldate alle travi unite da bulloni;
- Collegamenti al piede delle colonne costituiti da flange saldate alle quali sono collegati i tirafondi in acciaio annegati nelle strutture di fondazione.

Per quanto riguarda i vani ricavati all'interno, strutture in elevazione a setti in cemento armato, e solaio di piano a lastra tralicciata.

Muratura di tamponamento lungo i lati nord, est e sud, intonacata e colorata con tonalità gialla.

Pavimentazione del tipo industriale nella zona ricovero attrezzi. Pavimenti e rivestimenti ceramici nell'ufficio e nei bagni. In tale zona finestre in legno con vetrocamera ed oscuri, sempre in legno. Nei fori di finestra del ricovero attrezzi solo presenza di elementi oscuranti esterni.

Presenza di impianto elettrico e idrico-sanitario, apparentemente a norma ma non verificabile la conformità né il complessivo funzionamento. Tracce di umidità nei locali ufficio e nei servizi igienici.

Compatibilmente con l'età e la destinazione d'uso strumentale, si rileva un sufficiente stato di manutenzione.

Vedi documentazione fotografica.

- Fabbricato n. 3 -

Stalla – porzione della particella n. 1006

Fabbricato con destinazione progettuale di stalla bovini e puledri. Forma rettangolare con dimensioni totali in pianta di mt 23,10 x52,60.

E' composto da una prima porzione costruita nei primi anni 80' del secolo scorso, alla quale è stata addossata una seconda porzione realizzata in epoca recente (agibilità nell'anno 2012).

La prima porzione, da indagine visiva, è stata realizzata completamente in opera con materiali tradizionali, ossia fondazioni continue, pilastri in cemento armato con



sovrastante copertura in latero-cemento poggiante su piccole capriate in cemento armato, e muratura di tamponamento perimetrale.

Le strutture della porzione più recente, dalla lettura del collaudo statico, si possono schematizzare come segue:

- Fondazioni del tipo continuo in conglomerato cementizio armato;
- Strutture a telaio piano, con travi e colonne in acciaio con profili in acciaio laminato avente sezione a doppio T;
- Copertura del tipo a due falde formate da un'orditura secondaria in profili tipo omega e completata da pannelli tipo sandwich fissati con viti;
- Collegamenti tra gli elementi dei telai eseguiti tramite flange saldate alle travi unite da bulloni;
- Collegamenti al piede delle colonne costituiti da flange saldate alle quali sono collegati i tirafondi in acciaio annegati nelle strutture di fondazione.

Muratura di tamponamento lungo il lato est composta da setti in cemento armato.

Generalmente la pavimentazione è in calcestruzzo liscio e, in alcuni box, costituita da grigliati prefabbricati sempre in calcestruzzo.

Nei fori di finestra presenza di elementi oscuranti esterni.

Presenza di impianto elettrico e idrico, non verificabile la conformità né il complessivo funzionamento.

Pur in considerazione dell'età e della destinazione d'uso strumentale, nell'insieme si rileva un pessimo stato di conservazione e/o manutenzione. Vedi documentazione fotografica.

- Fabbricato n. 4 -

Stalla – porzione della particella n. 1006



Fabbricato con destinazione progettuale di stalla ovini e vitelli terminato nel 2012.
Forma rettangolare con dimensioni totali in pianta di mt 16,00 x50,00. Agibilità del 2012.

Le strutture, dalla lettura del collaudo statico, si possono schematizzare come segue:

- Fondazioni del tipo continuo in conglomerato cementizio armato;
- Strutture a telaio piano, con travi e colonne in acciaio;
- Copertura del tipo a due falde formate da un'orditura secondaria in profili tipo omega e completata da pannelli tipo sandwich fissati con viti;
- Collegamenti tra gli elementi dei telai eseguiti tramite flange saldate alle travi unite da bulloni;
- Collegamenti al piede delle colonne costituiti da flange saldate alle quali sono collegati i tirafondi in acciaio annegati nelle strutture di fondazione.
- Muratura di tamponamento lungo tutti i lati composta da setti in cemento armato.

Pavimentazione in calcestruzzo liscio.

Nei fori di finestra presenza di soli elementi oscuranti esterni.

Presenza di impianto elettrico, fotovoltaico (potenzialità 20KW installato nell'anno 2010) e idrico, dei quali è non è verificabile la conformità né il complessivo funzionamento.

Pur in considerazione dell'età e della destinazione d'uso strumentale, si rileva uno scadente stato di manutenzione. Vedi documentazione fotografica.

- Fabbricato n. 5

Fienile / deposito – porzione della particella n. 1006

Fabbricato con destinazione progettuale di deposito e fienile terminato nel 2012.
Forma rettangolare con dimensioni totali in pianta di mt 9,50 x 40,80. Agibilità del 2012.



Sull'estremo sud del fabbricato è presente, al piano interrato, una vasca in cemento armato, delle dimensioni mt 9,50 x 10,70 e una profondità di mt 3, destinata alla raccolta delle acque meteoriche.

Le strutture, dalla lettura del collaudo statico, si possono schematizzare come segue:

- Fondazioni del tipo continuo in conglomerato cementizio armato sotto i portali e a platea nella vasca interrata;
- Strutture a telaio piano, con travi e colonne in acciaio;
- Copertura del tipo a due falde formate da un'orditura secondaria in profili tipo omega e completata da pannelli tipo sandwich fissati con viti;
- Collegamenti tra gli elementi dei telai eseguiti tramite flange saldate alle travi unite da bulloni;
- Collegamenti al piede delle colonne costituiti da flange saldate alle quali sono collegati i tirafondi in acciaio annegati nelle strutture di fondazione.
- Struttura a setti in cemento armato per la vasca interrata e relativo solaio di chiusura del tipo a solettone, sempre in cemento armato;
- Muratura di tamponamento lungo i lati sud, ovest e nord, composta da setti in cemento armato.

Pavimentazione in calcestruzzo liscio.

Presenza di impianto elettrico del quale non è verificabile la conformità né il complessivo funzionamento.

Pur in considerazione dell'età e della destinazione d'uso strumentale, si rileva uno scadente stato di manutenzione. Vedi documentazione fotografica.

- Fabbricato n. 6

Concimaia coperta – porzione della particella n. 1006

Concimaia coperta di forma rettangolare, con dimensioni totali in pianta di mt 5,40 x 48 circa. Completamento opere del 2012.



E' costituita da murature laterali in cemento armato con sovrastanti con travi e colonne in acciaio, copertura del tipo a due falde formate da un'orditura secondaria in profili tipo omega e completata da pannelli tipo sandwich fissati con viti.

Pavimentazione in calcestruzzo con raccolta delle acque di scolo e canalizzazione delle stesse verso la vasca di raccolta liquami (fabbricato n. 7).

- Fabbricato n. 7

Vasca liquami – porzione della particella n. 1006

Vasca interrata per la raccolta dei liquami provenienti dalla concimaia, dalla stalla n. 3 e dalla vasca posta sotto il fienile. Dimensioni totali in pianta di mt 12,50 x 17,00.

Completamento opere del 2012.

E' costituita da murature in cemento armato con sovrastante copertura a struttura metallica ad unica falda. Profondità mt 5 circa.

%%%

ALTRE STRUTTURE

In prossimità del confine nord della particella n. 1007, è stata realizzata una pesa a ponte, a piano unico, installata a filo terreno, con piccola cabina in legno per alloggiamento del terminale di pesatura.

Presenza in prossimità delle stalle di alcuni silos metallici per granaglie e/o mangimi.

TERRENO AGRICOLO

Particella n. 1007.

Come precedentemente indicato, la particella è costituita da terreno agricolo formante un unico corpo con l'aggregato edificato illustrato ai punti precedenti, senza alcuna delimitazione dalle aree di stretta pertinenza delle costruzioni, così come dalle limitrofe proprietà.

Attualmente è coltivata a seminativo. In prossimità del confine nord, come già detto al punto precedente, si trova l'impianto di pesatura.



L'appezzamento ha una superficie catastale di m² 20.550, comprensivo di tare e percorsi.

La posizione è collinare con giacitura pianeggiante e del tutto trattorabile. La forma in pianta è irregolare (vedi estratto di mappa). Il lato est è completamente confinante con la strada dalla quale ha accesso.

L'area è inserita all'interno della zona DOCG Asolo Prosecco.

La zona di interesse, in generale, non è dotata di sistemi di distribuzione irrigua consortili.

Segue la determinazione delle superfici commerciali dei fabbricati del lotto, raggugiandone alle principali gli accessori.

Abitazione e magazzino Particella n. 938				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie raggugiata
Particella 938 sub 1	Magazzino piano interrato (grezzo strutturale)	120 m ²	0,40	48,00 m ²
Particella 938 sub 2	Piano terra	120 m ²	1,00	120,00 m ²
	Piano primo (altezze minime interne penalizzanti)	116 m ²	0,80	93,00 m ²
Scoperto Particella 938 sub 1	Fino a concorrere con la superficie coperta	120 m ²	0,10	12,00 m ²
	Ulteriore superficie	950 m ²	0,02	19,00 m ²
TOTALI				292,00 m²

A seguire il ragguglio delle superfici degli annessi rustici ricadenti nella particella n. 1006. Stante la diversa vetustà della stalla-fabbricato n. 3 rispetto al rimanente edificato e delle diverse condizioni manutentive dei fabbricati, i coefficienti applicati



tengono conto sia dell'eventuale accessorietà dell'immobile, sia delle condizioni manutentive, in modo tale da poter applicare alla superficie totale così ottenuta un unico valore di mercato per m².

Si precisa, inoltre, che il valore degli impianti e delle strutture ad essi strettamente connessi quali, ad esempio, le vasche interrato di raccolta delle acque meteoriche, raccolta liquami, pesa e silos, in quanto pertinenti all'attività espletata, viene ricompreso in quello dei fabbricati.

Annessi rustici Particella n. 1006				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Annesso (fabbricato n. 2)	Superficie coperta	680 m ²	1,00	680,00 m ²
Stalla (fabbricato n. 3)	Superficie coperta (pessime condizioni)	1215 m ²	0,70	850,00 m ²
Stalla (fabbricato n. 4)	Superficie coperta (condizioni scadenti)	800 m ²	0,85	680,00 m ²
Fienile (fabbricato n. 5)	Superficie coperta (condizioni scadenti)	388 m ²	0,85	330,00 m ²
Concimaia coperta (fabbricato n. 6)	Superficie coperta (accessorio)	260 m ²	0,20	52,00 m ²
Scoperto	Area scoperta	3400 m ²	0,03	102,00 m ²
TOTALI				2694,00 m²

3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'abitazione con magazzino agricolo di cui alla particella n. 938 è occupata dalla famiglia di un esecutato.

I fabbricati rurali di cui alla particella n. 1006 e il terreno agricolo di cui alla particella n. 1007, all'epoca dei sopralluoghi erano invece affittati all'Azienda Agricola *****.

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, risultava il contratto di affitto (Allegato n. 9) di cui si riportano qui gli estremi e il contenuto sostanziale.



Contratto d'affitto di fondo rustico con decorrenza dal 11/11/2017 e scadenza il 10/11/2040, registrato a Montebelluna il **13/09/2017** al n. 4159 SERIE 3T, a favore dell'Azienda Agricola *****, avente come oggetto, tra l'altro, anche una porzione del lotto in esame, ossia i fabbricati di cui alla particella 1006 e il terreno agricolo di cui alla particella n. 1007.

Il canone annuo complessivo è di € 1.200,00 per una superficie di terreni agricoli di Ettari 60.40.65 (m² 604.065) ricadenti nei comuni Quero Vas, Segusino e Montebelluna (fra i quali, come detto, anche la particella n. 1007), oltre gli annessi rustici oggetto della presente procedura (particella n. 1006) e altri tre fabbricati in comune di Segusino.

Con riferimento alla data di registrazione antecedente il pignoramento, il contratto originario del 2017 risulterebbe opponibile alla procedura, salvo quanto evidenziato al punto successivo.

3.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO DEL CANONE RELATIVO AGLI IMMOBILI CONDOTTI IN AFFITTO

1) Particella n. 1006

Con la premessa che per la particolare destinazione d'uso dei fabbricati costituenti la particella (ricovero attrezzi agricoli e stalle) non esistono in zona dati di mercato sufficienti ad effettuare una comparazione per determinare il canone d'affitto, stante la tipologia costruttiva degli stessi (eminentemente capannoni in acciaio), si è fatto riferimento, almeno preliminarmente, al mercato degli affitti dei capannoni, salvo poi adottare un congruo abbattimento per l'assenza di quelle opere di finitura e impiantistiche proprie degli immobili industriali. Effettuate le opportune ricerche, comparazioni e abbattimenti, si ritiene che il canone medio mensile d'affitto per il lotto in esame sia pari a



Superficie ragguagliata mq 2.694 x € 0,50/m² = € 1.347,00/mese

ovvero € 1.347/mese x 12 = € 16.164/anno

arrotondati a € **16.000,00 / anno**

2) Particella n. 1007 (terreno agricolo)

Eseguiti gli opportuni accertamenti e ricerche, tenuto conto della mancanza di servizio di irrigazione consortile, valutata la coltivazione a seminativo, si ritiene che il canone annuo d'affitto per il lotto sia:

superficie Ha 2.05.50 x € 400/ha = € 822,00

arrotondati a € **800,00 / anno**

Conone totale Fabbricati di cui alla particella n. 1006 € 16.000,00 / anno

Terreno agricolo particella n. 1007 € 800,00 / anno

Canone complessivo annuo € **16.800,00 / anno**

%%%

Tra il valore del canone predetto e quello risultante dal contratto d'affitto (€ 1.200/anno per oltre 60 ettari di terreno e numerosi fabbricati), si rileva un evidente scostamento.

Si rimettono alle valutazioni del Giudice le conseguenti determinazioni circa l'opponibilità del contratto d'affitto.

%%%

Per completezza, dalle osservazioni alla perizia formulate dalla parte esecutata in data 20/06/2023, risulta una parziale risoluzione del contratto (Allegato n. 9/bis) registrata a Montebelluna il 05/06/2023 al n. 1037 Serie 3 secondo la quale, oltre ad alcuni terreni in comune di Segusino di complessivi Ettari 3.12.86 (m² 31.286), del lotto staggito rimane in affitto solo la particella n. 1006.

%%%



3.8 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

L'intero lotto ricade, secondo gli strumenti urbanistici del comune di Montebelluna, **in ART. 30 - Z.T.O. "E" Destinata all'attività agricola: disciplina dell'ambito collinare del Montello.**

Ed inoltre per il mapp. n. 1007 valgono anche :ART. 36 – Fasce di rispetto stradale e Tutela idraulica , vincoli, difesa del suolo - **Doline e doline complesse.**

Ed inoltre per il mapp. n. 1007 (parte) e n. 938 (parte) vale anche ART. 25 PQAMA – **Tutela ambientale e del paesaggio agrario.**

Ed inoltre, per tutti i mappali, valgono anche:

ART. 36 – Fasce di rispetto stradale e Tutela idraulica , vincoli, difesa del suolo - **Zone di vincolo idrogeologico**

ART. 25 PQAMA – **Rete ecologica**

ART. 34 - **Tutela generale dell'ambiente**

Gli immobili ricadono in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3[^] del D.Lgs 42/2004.

Per l'esatta e puntuale situazione, particella per particella, si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 8)

In merito al predetto certificato, si evidenzia che lo stesso riporta anche particelle non più riguardanti la procedura in esame, in quanto richiesto in data antecedente l'estinzione parziale della stessa.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, relativamente ai fabbricati che compongono il lotto in esame, sono stati riscontrati i provvedimenti che seguono.

1

- Autorizzazione n. 3355/82 del 14/06/1982 per sistemazione terreno;
- Concessione Edilizia n. 17105/83 – Pratica n. 3/84 del 05/01/1984 per costruzione di annessi rustici;



- Concessione Edilizia n. 10050/84 – Pratica n. 3/83 del 17/09/1985 (variante);
- Concessione Edilizia n. 21692/86 – Pratica n. 3/83 del 23/01/1987 (variante);
- Concessione Edilizia n. 14715/87 – Pratica n. 250/88 del 20/06/1988 per costruzione di silos;
- Concessione in Sanatoria n. 4619/95 del 24/11/2003 per cambio d’uso in residenziale;
- Permesso di Agibilità a uso residenziale n. 14982/04 del 10/01/2005 (Allegato n. 10);
- Permesso di Costruire n. 19481/07 del 12/01/2009 per costruzione di fabbricati rurali;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot. n. 22928 del 06/07/2010 per installazione di impianto fotovoltaico;
- Permesso di Costruire n. 30810/11 del 08/02/2012 (variante);
- Permesso di agibilità n. 8430 del 30/03/2012 (Allegato n. 11).

3.9 CLASSE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate non risulta alcuna formale certificazione energetica per il fabbricato residenziale (particella n. 938). Considerati comunque la consistenza, l’esposizione, i materiali l’epoca di costruzione, si ritiene che allo stesso possa essere attribuibile una classe energetica non superiore “F”.

3.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

In linea di massima lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto riportato negli elaborati grafici delle ultime varianti, salvo alcune lievi modifiche dimensionali e nel posizionamento delle partizioni interne, il cui dimensionamento rientra nelle tolleranze ammesse.



Puntualmente, sono state comunque rilevate le difformità necessitanti di adeguamento che di seguito si espongono.

Edificio 2) Ricovero attrezzi – Particella n. 1006

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme all'originario progetto.

Variatione nella forma della scala interna rispetto all'ultimo progetto di variante.

Necessita adeguamento per modifiche interne.

Edificio 5) Fienile – deposito - Particella n. 1006

Rilevata maggiore sporgenza della copertura lungo il lato est rispetto all'ultimo progetto di variante

Necessita adeguamento per modifiche prospettiche.

Pesa

La cabina in legno per l'alloggiamento del terminale di pesatura non risulta in progetto. Ancorché classificabile come volume tecnico, essendo un manufatto provvisto di copertura ed accessibile, necessita adeguamento.

Ad evasione dell'incarico, e con le riserve compiutamente riportate al successivo titolo 4, si prevede un costo complessivo per spese tecniche e sanzioni amministrative non inferiore a **Euro 8.000,00**.

3.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali agli atti riportano correttamente lo stato dei luoghi, fatta eccezione per quanto riguarda l'impianto di pesatura (pesa e cabina di alloggiamento del terminale di pesatura). Costi previsti per l'adeguamento (tipo mappale e denuncia al catasto fabbricati) complessivamente **€ 3.000,00** per spese tecniche e diritti catastali.



3.12 VALUTAZIONE POSSIBILE DIVISIONE IN LOTTI

Stante l'attuale conformazione del compendio in esame costituito, di fatto, da un nucleo edificato composto da fabbricati rurali e abitazione funzionalmente strettamente connessi tra loro, anche sotto l'aspetto impiantistico, considerato che il terreno agricolo di contorno, ancorché di cospicua estensione, in rapporto alla superficie edificata di natura produttiva può ragionevolmente considerarsi come indispensabile cuscinetto tra l'azienda a vocazione eminentemente zootecnica e le proprietà limitrofe, anche e soprattutto in considerazione della tutela del paesaggio dell'area del Montello, si esprime parere negativo in merito alla suddivisione in lotti diversi.

3.13 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

È stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.



Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Nel caso in esame, per quanto riguarda i fabbricati destinati ad allevamento, gioca a sfavore l'ambito naturalistico generalizzato nei quali sono ricompresi (vedi certificato di destinazione urbanistica), con tutti i vincoli da ciò derivanti.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato sia pari a:

FABBRICATI

Annessi rustici

Sez. C – Foglio 2

Particella n. 1006 sub 1

Superficie commerciale mq 2.694 x € 250/mq = € 673.500,00

Abitazione e magazzino agricolo

Sez. C – Foglio 2

Particella n. 938 sub 1-2-3

Superficie commerciale mq 292 x € 800/mq = € 233.600,00

Sommano valore fabbricati € 907.100,00

A tale importo vanno detratti:

Adeguamenti catastali - € 3.000,00

Sanatorie - € 8.000,00

VALORE DI MERCATO FABBRICATI € 896.100,00

TERRENO

Foglio 12 – particella n. 1007

Superficie catastale mq 20.550 x € 6,50/mq = € 133.575,00

%%

VALORE DI MERCATO FABBRICATI € **896.100,00**



VALORE DI MERCATO TERRENO € 133.575,00

SOMMANO € **1.029.675,00**

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Ossia € 1.029.675,00, x 0,20 = € 205.935 - € 205.935,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 823.740,00

che si arrotondano a € **820.000,00**

4 RISERVE

Con specifico riferimento alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati ai precedenti titoli, con particolare riferimento ai vincoli di carattere ambientale cui l'area è sottoposta, il sottoscritto stimatore evidenzia come lo stesso non possa espletare i compiti demandati, per legge, agli organismi pubblici preposti, i quali si esprimeranno compiutamente nel merito solamente a seguito dell'esame di specifici e completi elaborati progettuali. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato potrà pertanto essere soggetto a possibili modificazioni.

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compreso quello urbanistico.

In data 03/06/2023 veniva inviata bozza della perizia alle parti intervenute, assegnando loro il termine del 20/06/2023 per le eventuali osservazioni in merito.



In data 20/06/2023 pervenivano le osservazioni di parte esecutata, contestualmente dalla stessa depositate anche in cancelleria. Tali osservazioni con le relative risposte si allegano alla presente (Allegato n. 12).

Treviso, li 30 giugno 2023

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna



ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità della proprietà ;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica ;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale ;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 5 Visure catastali;
- ALLEGATO 6 Copia atto notaio Dussin rep. 11771;
- ALLEGATO 7 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 8 Certificato di destinazione urbanistica;
- ALLEGATO 9 Contratto di affitto;
- ALLEGATO 9/bis Risoluzione parziale del contratto;
- ALLEGATO 10 Permesso di agibilità n. 14982/04 del 10/01/2005;
- ALLEGATO 11 Permesso di agibilità n. 8430 del 30/03/2012
- ALLEGATO 12 Osservazioni e risposte

