

TRIBUNALE DI TREVISO
– Cancelleria Esecuzioni Immobiliari –
G.E. DOTT.SSA VORTALI FRANCESCA
(sostituita dalla DOTT.SSA CLARICE DI TULLIO)
ESPERTO STIMATORE DOTT. AGR. DAL MOLIN FABRIZIO

ES. IMM. 11/2021

PARTI NEL PROCEDIMENTO

ESECUTATO	DEBITORE ESECUTATO
[REDACTED]	ESECUTANTE
-----	INTERVENUTI
Terreno agricolo e bosco siti a Monfumo (TV)	BENI ESPROPRIATI



PERIZIA DI STIMA – ANNO 2022

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 Francesca Vortali in data 17/12/2021 nominava lo scrivente Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe fissando l'udienza del 06/07/2022 ore 9:40 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 02/05/2022 effettuava il sopralluogo presso i beni esecutati, siti a Monfumo (TV) in Via Palazzo Neville, alla presenza del tecnico incaricato da Aste33 (custode giudiziario).

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, l'Ufficio Tecnico del Comune di Monfumo e l'ufficio AVEPA di Treviso, dalle analisi e dai conteggi svolti, il sottoscritto è pervenuto ai risultati che qui di seguito espone in descrizione.



2 – QUESITO

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare** la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 c.p.c. - e l'attualità;
- 3) descrivere**, previo necessario accesso concordato con il custode, se nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini edati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi,



soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano



problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, **stabilire** se esso sia divisibile in natura;

11) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **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;

12) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di



assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.). non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali



interessati all'acquisto dei beni, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura. L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.



3 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI ESECUTATI

I beni oggetto della presente stima sono situati in provincia di Treviso nel Comune di Monfumo (TV), Via Palazzo Neville n. 4 (Doc. 1 – documentazione fotografica).

Individuazione catastale:

CATASTO TERRENI, COMUNE DI MONFUMO (F360) FOGLIO 10

- mappale 47 AA – Qualità Seminativo Arborato Classe 1 – Superficie mq 94 – R.D. € 0,78 R.A. € 0,41
- mappale 47 AB – Qualità Pascolo Arborato Classe 3 – Superficie mq 1.534 – R.D. € 1,58 R.A. € 0,79
- mappale 49 – Qualità Pascolo Arborato Classe 3 – Superficie mq 109 – R.D. € 0,11 R.A. € 0,06
- mappale 50 AA – Qualità Seminativo Classe 2 – Superficie mq 56 – R.D. € 0,40 R.A. € 0,22
- mappale 50 AB – Qualità Pascolo Arborato Classe 3 – Superficie mq 704 – R.D. € 0,73 R.A. € 0,36
- mappale 51 AA – Qualità Prato 2 – Superficie mq 816 – R.D. € 3,58 R.A. € 3,16
- mappale 51 AB – Qualità Pascolo Arborato Classe 3 – Superficie mq 442 – R.D. € 0,46 R.A. € 0,23
- mappale 68 – Qualità Pascolo Arborato Classe 3 – Superficie mq 695 – R.D. € 0,72 R.A. € 0,36
- mappale 281 – Qualità Pascolo Arborato Classe 3 – Superficie mq 1.001 – R.D. € 1,03 R.A. € 0,52



- mappale 308 – Qualità Seminato Classe 1 – Superficie mq 1.775 –
R.D. € 14,21 R.A. € 8,25
- mappale 357 – Qualità Bosco Misto Classe U – Superficie mq 2.700 –
R.D. € 4,18 R.A. € 0,42
- mappale 468 – Qualità Pascolo Cespugliato Classe U – Superficie mq
30 – R.D. € 0,01 R.A. € 0,01
- mappale 469 AA – Qualità Bosco Misto Classe U – Superficie mq 100 –
R.D. € 0,15 R.A. € 0,02
- mappale 469 AB – Qualità Pascolo Cespugliato Classe U – Superficie
mq 20 – R.D. € 0,01 R.A. € 0,01
- mappale 624 AA – Qualità Prato Arborato Classe 1 – Superficie mq 931
– R.D. € 5,29 R.A. € 3,85
- mappale 624 AB – Qualità Pascolo Classe 1 – Superficie mq 1.815 –
R.D. € 2,81 R.A. € 1,03

Intestazione attuale: piena proprietà in favore dell'esecutato

Totale superficie: mq 12.822

Totale redditi catastali: R.D. € 36,05 R.A. € 19,70

Confini

Per le particelle n. 47 AA, 47 AB, 49, 50 AA, 50 AB, 51 AA, 51 AB, 281, 624 AA
624 AB: nord mm.nn. 503, 623; est strada comunale; sud mm.nn. 591, 597;
ovest strada comunale.

Per le particelle n. 68, 468, 469 AA, 469 AB: nord strada comunale; est strada



comunale; sud strada comunale; ovest strada comunale.

Per la particella n. 308: nord mm.nn. 56, 44; est mm.nn 398, 460, 316, strada comunale; sud m.n. 118; ovest strada comunale.

Per la particella n. 357: nord e est m.n. 313; sud mm.nn. 313, 59; ovest m.n. 358.

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio si è potuto verificare che gli atti catastali risultano aggiornati.

Si allegano le visure catastali aggiornate (Doc. 2) e l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000 (Doc. 3).

4 - SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI

I beni sono in possesso dell'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

5 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

I beni sono pervenuti all'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 16/10/2002, rep. 169383 del Dott. Antonio Gagliardi, Notaio in Castelfranco Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 23/10/2002 ai numeri 48121 Gen. 34913 Part., registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 04/11/2002 al n. 1128 Serie 1V, attraverso il quale i Sig.ri [REDACTED] cedevano all'esecutato i beni oggetto di pignoramento (Doc. 4 - 5).

Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità relativa a:

- successione testamentaria in morte di [REDACTED], apertasi il 18/04/1965, registrata a Montebelluna (TV) al n. 16 Vol. 201 e trascritta a Treviso il



23/10/1965 ai numeri 12570 Gen. 13908 Part. e successiva integrazione registrata a Montebelluna al n. 26 Vol. 201 e trascritta a Treviso il 14/01/2003 ai numeri 1874 Gen. 1419 Part., regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 23/07/1965 rep. 7684 della Dott.ssa Rosanna Turchetto Notaio in Cornuda (TV), trascritto a Treviso il 12/08/1965 ai numeri 11598 Gen. 10569 Part.

- successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi il 22/08/1979, registrata a Montebelluna (TV) al n. 91 Vol. 300 e trascritta a Treviso il 29/03/1980 ai numeri 7641 Gen. 6398 Part. e successiva rettifica registrata al n. 83 Vol. 32 e trascritta a Treviso il 22/09/2003 ai numeri 39467 Gen. 26451 Part.

Si precisa che le suddette successioni si sono aperte da oltre un ventennio e non risultano trascritte entro il termine di venti anni domande giudiziali di riconoscimento della qualità di eredi da parte di terzi e/o volte all'ottenimento della reintegrazione dei diritti di legittimari.

6 – SERVITU' E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

A tutto il 3/06/2022 i beni risultano liberi da servitù, oneri, vincoli ad eccezione dei vincoli di carattere urbanistico e in particolare:

- fasce di rispetto stradale;
- vincolo idrogeologico e forestale;
- vincolo paesaggistico.



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 all'esecutato:

7.1 - Iscrizioni pregiudizievoli

Nota di iscrizione del 14/10/2019 n. 39541 Gen., n. 6511 Part. dell'ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da addebito esecutivo, capitale € 53.226,65, importo totale € 106.453,30, a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede a Roma (RM) Cod. Fisc. [REDACTED] (Doc. 6).

7.2 - Trascrizioni pregiudizievoli

Nota di trascrizione del 21/01/2021 n. 1805 Gen. n. 1232 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 17/12/2020 rep. 5988/2020 Ufficiali Giudiziari di Treviso Tribunale di Treviso, a favore della [REDACTED]
con sede a Resana (TV) Cod. Fisc. [REDACTED] (Doc. 7).

Le note di iscrizione e trascrizione elencate sono aggiornate alla data del 03/06/2022 (Doc. 8).

8 – INTERVENUTI NEL PROCEDIMENTO

Non risultano intervenuti nel procedimento.

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

L'agenzia delle Entrate di Montebelluna, con nota del 17/01/2022 (Doc. 9), ha



comunicato l'assenza di contratti di affitto registrati riguardanti i beni oggetto di pignoramento.

10 – 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.

Considerata la superficie e le caratteristiche dei beni, anche se si tratta di beni aventi qualità diverse, lo scrivente ritiene opportuno proporre un unico lotto di vendita.

11 – CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Si allega documentazione fotografica dei beni (Doc. 1).

Il fondo comprende terreni agricoli coltivati a prato arborato e a bosco di latifoglie.

I beni sono ubicati a Monfumo in prossimità di Palazzo Neville, alla confluenza tra Via Palazzo Neville e Via Bosco del Fagarè.

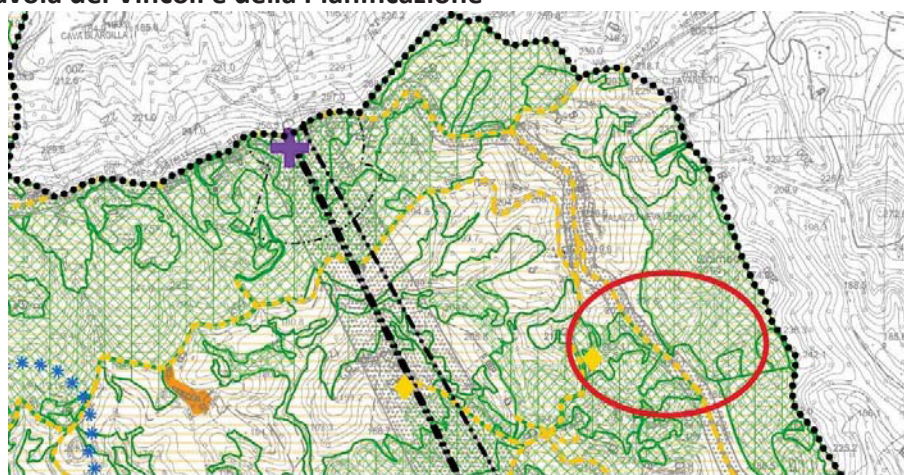
Dalla consultazione della Tavola dei Vincoli e della Pianificazione del PAT di Monfumo è emerso che i terreni a destinazione agricola sono interessati dai seguenti vincoli urbanistici e della pianificazione territoriale:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – ambito di salvaguardia (art. 136) – Art. 10 delle NTA: interessa tutta la superficie fondiaria;
- Fascia di rispetto stradale – Art. 20 delle NTA: interessa la superficie posta a lato di Via Bosco del Fagarè;



- Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 3267/1923) – Art. 12 delle NTA: interessa parte della superficie fondiaria.

Tavola dei Vincoli e della Pianificazione



VINCOLI

- | | | |
|---------|--|---|
| Art. 10 | | Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 136) |
| Art. 10 | | Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - ambito in salvaguardia (art. 136) |
| Art. 10 | | Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua (art. 142, lett. c) |
| Art. 10 | | Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Zone boscate (art. 142, lett. g) |
| Art. 11 | | Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 (art. 10) |
| Art. 12 | | Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 3267/1923 |
| Art. 13 | | Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (classe 2) |

RETE NATURA 2000

- | | | |
|---------|--|--|
| Art. 50 | | Sito di Importanza Comunitaria - IT3240002 Colli Asolani |
|---------|--|--|

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

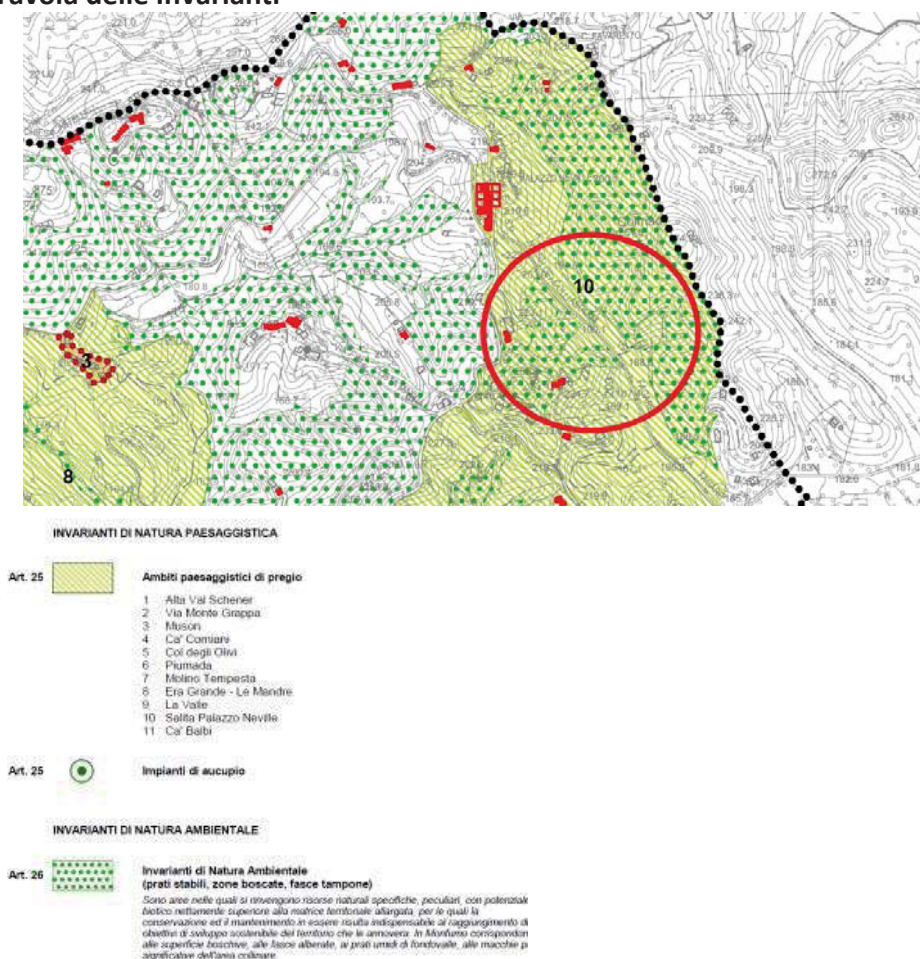
- | | | |
|---------|--|---|
| Art. 14 | | Ambiti naturalistici di livello regionale (Art. 19 N.d.A. PTRC) |
| Art. 15 | | Centri storici (L.R. 80/1980) |



I terreni a destinazione boschiva sono interessati dai seguenti vincoli urbanistici e della pianificazione territoriale:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – ambito di salvaguardia (art. 136) – Art. 10 delle NTA: interessa tutta la superficie fondiaria;
- Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 3267/1923) – Art. 12 delle NTA: interessa tutta la superficie fondiaria.

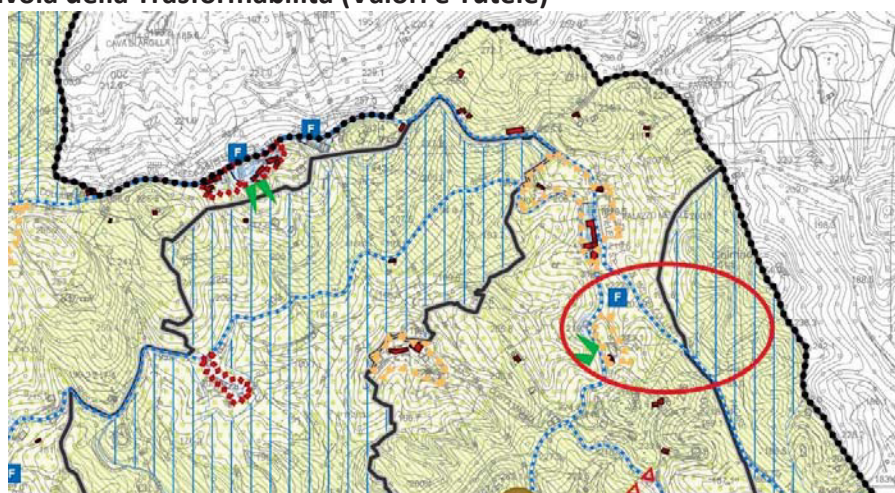
Tavola delle Invarianti



La Tavola delle Invarianti classifica i beni nelle seguenti categorie:

- Ambiti Paesaggistici di Pregio – n. 10 Salita di Palazzo Neville (Art. 25 NTA);
- Invarianti di natura ambientale – prati stabili, zone boscate, fasce tampone (Art. 26 NTA).

Tavola della Trasformabilità (Valori e Tutele)



VALORI E TUTELE

Art. 40		Ambito agricolo
Art. 41		Ambito di tutela delle colline di Monfumo
Art. 42		Core area
Art. 42		Area di connessione naturalistica Area di completamento della rete ecologica
Art. 42		Buffer zone

La Tavola della Trasformabilità classifica i beni nelle seguenti categorie:

- Ambito agricolo (Art. 40 NTA);



- Ambito di tutela delle Colline di Monfumo, per parte della superficie (Art. 41 NTA);
- Area di connessione naturalistica e area di completamento della rete ecologica (Art. 42 NTA);
- Buffer Zone (Art. 42 NTA).

Il certificato di destinazione urbanistica, che sarà prodotto in vista della vendita all'asta, chiarirà meglio l'estensione dei vincoli della programmazione territoriale del Comune di Monfumo riguardo ai beni eseguiti.

I terreni a destinazione agricola si sviluppano in due porzioni separate dalla strada comunale Via Bosco del Fagarè.

La porzione posta a ovest di Via Bosco del Fagarè, comprendente le particelle 47 AA, 47 AB, 49, 50 AA, 50 AB, 51, 281, 624 AA e 624 AB, presenta una superficie cdi mq 7.502 e una pendenza media del 25% ed è coltivata a prato arborato con aree diffuse coperte da alberi forestali e arbusti. Tale porzione del fondo è interamente recintata.

La porzione posta a est di Via Bosco del Fagarè, comprendente le particelle 68, 308, 468, 469 AA e 469 AB, 357, presenta una superficie catastale di ha.a.ca. 0.53.20. questa porzione si compone di tre corpi fondiari distinti di seguito descritti:

Corpo fondiario comprendente le particelle n. 68, 468, 469 AA e 469 AB: si tratta di un terreno della superficie di mq 845 e pendenza media del 17%,



coltivato a prato e piante arboree e arbustive.

Corpo fondiario comprendente la particella n. 308: il fondo, avente una superficie di mq 1.775 e una pendenza media del 15%, è quasi interamente occupato dal bosco di latifoglie.

Corpo fondiario comprendente la particella n. 357: il fondo, avente una superficie di mq 2.700 e una pendenza media del 56%, è interamente occupato dal bosco di latifoglie.

Complessivamente per il lotto si ha la seguente destinazione colturale:

- prato arborato, pascolo mq 8.347
- bosco di latifoglie mq 4.475

Lo scrivente precisa che nella porzione posta a ovest della strada comunale Via Bosco del Fagarè è stato realizzato un manufatto in cemento di dimensioni modestissime (circa 1 mq di area e 1 mt di altezza). Il manufatto, visibile nell'allegato fotografico (Doc. 1), non è sanabile ma è comodamente asportabile.

12 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Come riferito in precedenza lo scrivente propone la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO

- Catasto Terreni – Comune di Monfumo Fg. 10 particelle n. 47 AA, 47 AB, 49, 50 AA, 50 AB, 51 AA, 51 AB, 68, 281, 308, 357, 468, 468 AA,



469 AB, 624 AA, 624 AB di complessivi mq 12.822.

Ai fini della stima del più probabile valore dei beni pignorati lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il criterio di comparazione con riferimento a compravendite recenti avvenute nella zona riguardanti immobili simili, per ubicazione, consistenza, caratteristiche, accessibilità e ogni altra condizione/situazione in grado di influenzarne il valore.

Poiché la similitudine 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 possesso, vincoli da affitti opponibili, servitù attive e passive, ecc.) e di comodi e scomodi nel caso di caratteristiche non modificabili (es. orografia, pendenza, esposizione, accessibilità, vincoli, ecc.).

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

Come riferito, l'aspetto economico su cui si basa la stima è quello del valore di mercato, cioè il 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.

In considerazione del fatto che, nel caso in esame, 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 catastale” espressa in metri quadri.

Si sottolinea il fatto che il mercato dei terreni agricoli è caratterizzato da una notevole scarsità di scambi e, di conseguenza, i dati rilevabili sono di solito molto esigui.

Nel caso in esame lo scrivente ha rilevato le seguenti compravendite/proposte relative a terreni agricoli siti nei Comuni di Monfumo e Pederobba, in vicinanza ai beni oggetto di stima.

- 1 – terreno agricolo sito in Comune di Monfumo Loc. Palazzo Neville, coltivato a prato e bosco di latifoglie, superficie mq 20.300, prezzo € 70.000, prezzo unitario €/mq 3,45;
- 2 – terreno agricolo sito in Comune di Monfumo, coltivato a prato, superficie mq 15.500, prezzo € 120.000, prezzo unitario €/mq 7,75;
- 3 – terreno agricolo sito in Comune di Monfumo Loc. Bosco del Fagarè, coltivato a prato arborato, parte pianeggiante e parte in pendenza, superficie mq 7.086, prezzo € 35.000, prezzo unitario €/mq 4,94;



4 – terreno agricolo sito in Comune di Pederobba Loc. Casa Favaretto, coltivato a prato, prato arborato e pascolo, superficie mq 5.915, prezzo € 25.000, prezzo unitario €/mq 4,23.

A parere dello scrivente, tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, il valore medio delle compravendite rilevate si attesta sui prezzi unitari indicati di seguito:

- prato arborato: €/mq 4,60
- bosco misto di latifoglie: €/mq 3,50

Riguardo al bosco lo scrivente ritiene di dover tenere conto della notevole pendenza della particella n. 357 (56%) attribuendo alla stessa una riduzione del valore del 15% circa.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra riferito, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati e dall'esame del mercato di beni immobili simili, tenuto conto delle necessarie aggiunte e detrazioni al valore ordinario e degli elementi detrattori in precedenza indicati, il sottoscritto, tenuto conto di quanto in precedenza riferito e fatte le necessarie considerazioni, rilevati i prezzi e gli orientamenti di mercato, stima i seguenti valori di mercato:

- terreni agricoli coltivati a prato e prato arborato: €/mq 4,60
- terreni agricoli coltivati a bosco (pendenza lieve): €/mq 3,50
- terreni agricoli coltivati ma bosco (pendenza elevata): €/mq 3,00



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 al tempo di aggiudicazione e di trasferimento dell'immobile, al momento di libero godimento dello stesso, ai possibili vizi occulti del bene, ai tempi di fissazione dell'asta. Si considera che tali condizioni possano incidere per circa il 20% sul valore degli immobili.

Pertanto lo scrivente perviene alla seguente valutazione dei beni:

- terreno coltivato a prato- prato arborato:	mq 8.347 x €/mq 4,60	= € 38.696,20
- terreno coltivato a bosco (pendenza lieve)	mq 1.775 x €/mq 3,50	= € 6.212,50
- terreno coltivato a bosco (pendenza lieve)	mq 2.700 x €/mq 3,00	= € 8.100,00
VALORE DI STIMA		= € 52.708,70
VALORE DI VENDITA FORZATA (- 20%)		€ 42.167,00

che si arrotondano a € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00).

13 – ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. documentazione fotografica
2. visura catastale
3. estratto della mappa catastale
4. atto di compravendita del 16/10/2002
5. nota di trascrizione atto di compravendita del 23/10/2002



6. nota iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 14/10/2019
7. nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 21/01/2021
8. elenco formalità
9. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'inesistenza di contratti di affitto
10. scheda sintetica per emissione ordinanza di vendita
11. corrispondenza nominativi riferibili alle locuzioni indicanti l'esecutato utilizzate nell'elaborato
12. ricevuta PEC di invio della relazione peritale al custode giudiziario
13. ricevuta PEC di invio della relazione peritale al legale del creditore esecutante
14. ricevuta PEC di invio della relazione peritale al legale dell'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 ed esegutate e al custode giudiziario, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. 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, 16 maggio 2022

IL Perito Stimatore

Dott. Agronomo Dal Molin Fabrizio

