

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

R.G. 242/2019

Prossima udienza

01/06/2021, ore 12:00

Giudice dell'esecuzione

BURRA DOTT.SSA ALESSANDRA

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

via Nuova Trevigiana n°12 – 31032, Casale sul Sile (TV)

Data Giuramento

28/01/2021

Custode

ASTE 33 S.R.L.

via Vecchia di S. Pelajo n°20 – 31100, Treviso (TV)

Il Tecnico Estimatore

Cester geometra Loris



INDICE

	pag.
Premesse introduttive.....	3
Formazione dei lotti.....	5
Verifica tra descrizione attuale dei beni e loro descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	5
Identificazione catastale dei beni pignorati.....	5
Servitù e vincoli.....	6
Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	6
Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	7
Elenco creditori intervenuti.....	9

Lotto 1

1.1. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	10
1.2. Identificazione catastale	10
1.3. Confini del lotto.....	10
1.4. Destinazione urbanistica - Conformità.....	10
1.5. Descrizione generale dei beni pignorati.....	10
1.6. Disponibilità dell'immobile.....	12
1.7. Stima del più probabile valore di mercato.....	12
1.8. Stima del valore di vendita forzato.....	13

Lotto 2

2.1. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	14
2.2. Identificazione catastale	14
2.3. Confini del lotto.....	14
2.4. Descrizione generale dei beni pignorati.....	14
2.5. Disponibilità dell'immobile.....	15
2.6. Stima del più probabile valore di mercato.....	15
2.7. Stima del valore di vendita forzato.....	16
Elenco allegati.....	17



PREMESSE INTRODUTTIVE

- 27/01/2021: Viene notificato il provvedimento del 26/01/2021 del Giudice dell'esecuzione, con cui viene nominato il sottoscritto Cester geometra Loris quale esperto estimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositasse con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.
- 28/01/2021: Viene trasmesso telematicamente l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento alla cancelleria.
- 29/01/2021: Perveniva l'accettazione da parte della cancelleria dell'atto di accettazione della nomina e dichiarazione di giuramento.
- 02/02/2021: Vengono trasmesse via PEC al Comune di San Zenone degli Ezzelini una richiesta relativa alla regolarità contributiva ai fini I.M.U./T.A.S.I., una richiesta di accesso agli atti per recuperare la documentazione edilizia ritenuta utile al fine dell'espletamento dell'incarico, una richiesta per il rilascio di eventuali copie di denunce D.I.G.O.S./cessione di fabbricato ed una richiesta per il rilascio di certificato di residenza e stato famiglia.
- 08/02/2021: Viene richiesto alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso la verifica di esistenza di contratti di locazione o comodato sugli immobili oggetto di pignoramento.
- 11/02/2021: La Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso rispondeva che vi era un contratto stipulato il 16/05/2016 e che l'eventuale copia dello stesso doveva essere richiesta all'Ufficio Territoriale di Padova.
- 11/02/2021: L'Ufficio Anagrafe del Comune di San Zenone degli Ezzelini trasmetteva via posta elettronica certificata la comunicazione di residenza e stato famiglia relativa agli esecutati (**allegato 2**).
- 16/02/2021: Veniva richiesta copia del contratto alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Padova.
- 03/03/2021: La Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Padova trasmetteva tramite posta elettronica certificata il contratto d'affitto relativo agli immobili esecutati (**allegato 3**).
- 26/04/2021: L'Ufficio Tributi del Comune di San Zenone degli Ezzelini, tramite posta elettronica, comunicava che erano stati emessi degli accertamenti per l'annualità 2015 di IMU/TASI per complessivi € 487,00 (**allegato 4**).
- 29/04/2021: Veniva sollecitata all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata l'evasione dell'istanza d'accesso atti depositata il 02/02/2021.
- 10/05/2021: Viene effettuato accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di San Zenone degli Ezzelini e ritirata la documentazione relativa alle pratiche edilizie relative ai beni pignorati.
- 06/05/2021: Viene depositata richiesta di CDU al Comune di San Zenone degli Ezzelini.
- 14/05/2021: Il Comune di San Zenone degli Ezzelini trasmetteva il CDU relativo agli immobili pignorati (**allegato 5**).
- 20/05/2021: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 9:30 per concludersi alle ore 10:35.
- 21/05/2021: Viene richiesta copia dell'atto di donazione al notaio rogante ed all'Archivio Notarile di Treviso l'atto di acquisto di quota stipulato nell'anno 1972.
- 24/05/2021: Il notaio trasmetteva l'atto di donazione.



L'udienza della comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. è fissata per il giorno 01/06/2021 alle ore 12:00.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante le caratteristiche del compendio pignorato, risulta opportuno procedere alla formazione di tre lotti nel rispetto dello stato di fatto degli immobili, che risultano autonomamente utilizzabili.

Il compendio pignorato viene suddiviso nei seguenti lotti:

- Lotto 1. lotto composto da un'abitazione con relativo scoperto pertinenziale identificata catastalmente alla sezione B, foglio 10°, mappale 521, sub. 1, 2 e 3 del Comune di San Zenone degli Ezzelini;
- Lotto 2. lotto composto dai mappali 62, 175, 183, 510, 515, 517, 518, 519 del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini. Trattasi di terreno agricolo della superficie complessiva di mq 40.071 confinante sia a nord che a sud con strada pubblica;
- Lotto 3. lotto composto dall'abitazione identificata catastalmente alla sezione B, foglio 10°, mappale 220 sub. 1 del Comune di San Zenone degli Ezzelini e dai terreni pertinenziali censiti al foglio 14°, mappali 511 e 513 del Comune di San Zenone degli Ezzelini. Quest'ultimo lotto costituisce l'abitazione principale dell'Esecutato #1, per cui ai sensi dell'art. 54-ter del D.L. n°18 del 17/03/2020 viene escluso dalla presente perizia di stima.

VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto dal notaio Zuccarello Marcolini dott. Andrea di Messina, verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento identifichi esattamente gli immobili pignorati.

Si fa presente che l'immobile censito al mappale 220 risulta privo di scheda catastale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intero
Comune di San Zenone degli Ezzelini
Catasto dei Terreni
foglio 14°

Mappale	Qualità di coltura	Classe	Consistenza	Reddito	
				Dominicale	Agrario
62	Seminativo	2	mq 3.235	€ 25,90	€ 15,87
175	Seminativo arborato	2	mq 10.040	€ 80,37	€ 51,85
183	Seminativo arborato	2	mq 5.342	€ 42,76	€ 27,59
510	Prato	1	mq 258	€ 1,53	€ 0,80
	Seminativo	2	mq 159	€ 1,27	€ 0,78
511 ¹	Area rurale	-	mq 141	-	-
513 ¹	Seminativo arborato	2	mq 85	€ 0,68	€ 0,44
515	Seminativo arborato	2	mq 549	€ 4,39	€ 2,84
517	Seminativo arborato	2	mq 15.559	€ 124,55	€ 80,36
518	Seminativo arborato	2	mq 4.860	€ 38,90	€ 25,10
519	Seminativo arborato	2	mq 70	€ 0,56	0,36

¹ Beni costituenti abitazione principale dell'esecutato ed esclusi dalla presente stima ai sensi dell'art. 54-ter del D.L. n°18/2020.



Catasto dei Fabbricati
sezione B, foglio 10°, via Boschier

Mapp.	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
220 ²	1	T-1-2	A/4 (abitazione di tipo popolare)	1	vani 4	€ 119,82
	1	Terra	Bene Comune Non Censibile (area scoperta)	-	mq 1.433	-
521	2	S1-T	A/7 (abitazione in villino)	1	vani 9,5	€ 956,74
	3	S1	C/6 (garage)	1	mq 28	€ 62,18

SERVITÙ E VINCOLI

Dal certificato storico ventennale a firma del notaio Zuccarello Marcolini dott. Andrea di Messina non risultano costituite servitù.

Dall'atto di provenienza risulta che i beni siano gravati da servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL di cui all'atto del notaio Semi di Venezia rep. 35152 del 11/10/1977, registrato a Treviso il 09/11/1977 ai numeri 20517/17348 ed interessante i mappali 516, 517, 518, 519, 521 e 175 del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini.

Risulta altresì che con atto rep. 38594 del 29/12/2009 del notaio Marchio dott. Andrea, trascritto a Treviso il 04/01/2020 ai numeri 45/27, l'Esecutato #1 si sia *"...obbligato a coltivare e/o condurre il compendio in oggetto, in qualità di imprenditore agricolo professionale per un periodo di dieci anni dalla data dell'atto che si trascrive; si è obbligato a non frazionarlo, per trasferirlo a qualsiasi titolo, per atto tra vivi o per causa di morte, per un periodo di dieci anni dalla data dell'atto che si trascrive"*. Il compendio de quo è formato anche dai mappali 62, 175, 183, 510, 511, 513, 515, 517, 518 e 519, oggetto di pignoramento.

Si segnala che il contratto d'affitto di fondo rustico, registrato in data 18/05/2016, sebbene sia antecedente alla trascrizione del pignoramento, è stato stipulato antecedentemente alla scadenza decennale del vincolo su esposto.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di proprietà da parte dell'Esecutato #1 sui beni pignorati deriva da atto di donazione del notaio Marchio dott. Andrea rep. 38594 del 29/12/2009, trascritto a Treviso il 04/01/2010 ai numeri 42/24, in cui l'Esecutato #2 donava all'Esecutato #1, tra le altre proprietà, il compendio ora pignorato, riservando l'usufrutto vitalizio a proprio favore e dopo di sé alla moglie sul mappale 220 sub. 1 della sezione B, foglio 10° del Comune di San Zenone degli Ezzelini.

Il titolo di proprietà del *de cuius* Esecutato #2 sui beni oggetto di pignoramento deriva da:

- atto di compravendita del notaio Imparato dott. Vincenzo rep. 7933 del 05/01/1963, trascritto a Treviso il 01/02/1963 ai numeri 1869/1611, ove acquistava in parti uguali assieme al padre ed al fratello i mappali 23, 62, 93, 94, 95, 175, 220 e 229³ del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini;
- atto di compravendita del notaio Scarpa-Gregorj dott. Ernesto rep. 68779 del 25/03/1971, trascritto a Treviso il 14/04/1971 ai numeri 6917/6092, ove acquistava la quota di 1/3 dal fratello dei mappali 23, 62, 93, 94, 95, 175, 220 e 229³ del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini;

2 Beni costituenti abitazione principale dell'esecutato ed esclusi dalla presente stima ai sensi dell'art. 54-ter del D.L. n°18/2020.

3 Successivamente i mappali sono stati così frazionati: il mappale 93 in 510, 511 e 512; il mappale 94 in 513, 514 e 515; il mappale 95 in 516 e 517; il mappale 229 in 518, 519 e 521. Rimangono invariati i mappali 62, 175 e 220.



- atto di compravendita del notaio Imparato dott. Vincenzo rep. 20871 del 20/04/1972, trascritto a Treviso il 10/05/1972 ai numeri 8962/7897, ove acquistava la quota di 1/3 da terza persona dei mappali 23, 62, 93, 94, 95, 175, 220 e 229³ del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini;
- atto di compravendita del notaio Imparato dott. Vincenzo rep. 29494 del 09/03/1978, trascritto a Treviso il 05/04/1978 ai numeri 7490/6579, ove acquistava in parti uguali assieme alla moglie il mappale 183 del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini;
- atto di donazione del notaio Marchio dott. Andrea rep. 38594 del 29/12/2009, trascritto a Treviso il 04/01/2010 ai numeri 42/24, ove donava all'Esecutato #1 i mappali 52, 175, 220, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 521 e 183 (quest'ultimo veniva donato anche dalla moglie all'Esecutato #1) del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini, riservandosi l'usufrutto sull'edificio eretto sul mappale 220 e successivamente a favore della moglie.

Si fa presente che l'Esecutato #2 è deceduto il 19/10/2016, mentre la moglie è deceduta il 14/01/2021.

Al momento della redazione della presente stima non risulta siano state effettuate le due riunioni d'usufrutto.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

Data	04/01/2010	Registro Generale	45	Registro Particolare	27
Titolo	Costituzione di vincolo				
A favore	-				
Contro	Esecutato #1 (vedere allegato 1)				
Diritto reale	Proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 513, 515, 517, 518, 519, del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini				

Data	19/07/2019	Registro Generale	28425	Registro Particolare	20104
Titolo	Verbale di pignoramento immobili				
A favore					
Contro	Esecutato #1 (vedere allegato 1)				
Diritto reale	Proprietà e nuda proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui sub. 1, 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 513, 515, 517, 518, 519, del foglio 14° 1/1 della nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) tutti beni censiti in Comune di San Zenone degli Ezzelini				

Data	08/10/2019	Registro Generale	39416	Registro Particolare	6425
Titolo	Ipoteca concessione amministrativa/riscossione				
A favore					
Contro	Esecutato #1 (vedere allegato 1)				
Diritto reale	Proprietà e nuda proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui sub. 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 514, 517, 518, 519, del foglio 14° 1/1 della nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				



ISCRIZIONI

Data	28/03/2002	Registro Generale	12021	Registro Particolare	2437
Titolo	Ipoteca volontaria				
A favore					
Contro	<i>Esecutato #2, Esecutato #1 (quest'ultimo come debitore non datore d'ipoteca)</i>				
Diritto reale	Proprietà				
Quote	1/1 sui sub. 1, 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 sui mappali 510, 511, 513, 514 e 519 del foglio 14° tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				

Data	16/11/2007	Registro Generale	54652	Registro Particolare	15204
Titolo	Ipoteca volontaria				
A favore					
Contro	<i>Esecutato #2, Esecutato #1 (quest'ultimo come debitore non datore d'ipoteca)</i>				
Diritto reale	Proprietà				
Quote	1/1 sui sub. 1, 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) del Comune di San Zenone degli Ezzelini				

Data	06/10/2011	Registro Generale	33706	Registro Particolare	7028
Titolo	Ipoteca volontaria				
A favore					
Contro	<i>Esecutato #1, Esecutato #2</i>				
Diritto reale	Proprietà				
Quote	1/1 sui sub. 1, 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 513, 515, 517, 518 e 519 del foglio 14° tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				

Data	02/05/2016	Registro Generale	13390	Registro Particolare	2311
Titolo	Ipoteca giudiziale				
A favore					
Contro	<i>Esecutato #1</i>				
Diritto reale	Proprietà, nuda proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui sub. 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, del foglio 14° 1/1 della nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				

Data	10/02/2017	Registro Generale	4981	Registro Particolare	755
Titolo	Ipoteca giudiziale				
A favore					
Contro	<i>Esecutato #1</i>				
Diritto reale	Proprietà, nuda proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui sub. 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, del foglio 14° 1/1 della nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				



Data	18/12/2017	Registro Generale	43597	Registro Particolare	7494
Titolo	Ipoteca giudiziale				
A favore					
Contro	<i>Esecutato #1</i>				
Diritto reale	Proprietà, nuda proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui sub. 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, del foglio 14° 1/1 della nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				

ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Alla data di stesura della presente perizia non risultava iscritto alcun creditore intervenuto.



LOTTO 1

1.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è sito in via Boschier n°22 di San Zenone degli Ezzelini e risulta accessibile dalla medesima pubblica via per tramite di accesso pedonale e carraio.

1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intero
Catasto dei Fabbricati
Comune di San Zenone degli Ezzelini
sezione B, foglio 10°, mappale 521, via Boschier

Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Terra	Bene Comune Non Censibile (area scoperta) ai sub. 2 e 3	-	mq 1.433	-
2	Interrato, terra	A/7 (abitazione in villino)	1	vani 9,5	€ 956,74
3	Interrato	C/6 (garage)	1	mq 28	€ 62,18

1.3. CONFINI DEL LOTTO

Gli immobili pignorati confinano, in senso orario e partendo da nord con: via Boschier, mappale 230, mappale 518, e mappale 519, tutti allibrati ai medesimi foglio e Comune.

1.4. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ

Il compendio oggetto di stima viene censito dall'attuale Piano degli Interventi in Z.T.O. Ec (zona agricola ad edificazione diffusa).

Non risulta essere disponibile una capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene.

La liceità degli immobili deriva dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°171/85 del 19/07/1986;
- Concessione Edilizia n°96/227 del 24/12/1996;
- Licenza di Abitabilità n°96/227 del 15/01/1997.

In sede di sopralluogo si è riscontrata la creazione di una cucina e di un magazzino in luogo di porzioni di terrapieno; tali difformità potranno essere regolarizzate con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

I costi previsti per la sanatoria sono di € 3.000,00 per sanzione amministrativa e di € 4.000,00 per il tecnico redattore della pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale.

1.5. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di compendio immobiliare composto da abitazione con relativo garage e scoperto pertinenziale.

L'edificio è stato reso agibile nel 1997, si sviluppa su quattro piani sfalsati (l'ingresso del garage è posto alla medesima quota della pubblica viabilità) con una superficie lorda di mq 161,98 (con esclusione dei locali posti ai piani terra e seminterrato e dei portici), versa in normale stato manutentivo ed è composto dai seguenti locali:



Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Seminterrato	Magazzino (autorizzato come terrapieno)	2,40	12,07
	Ripostiglio (autorizzato come cantina)	2,40	22,08
	Centrale termica	2,40	7,80
	Disbrigo	2,40	11,44
	Zona cottura (autorizzato come terrapieno)	2,40	7,72
	Taverna (autorizzato come ripostiglio)	2,40	16,28
	Ripostiglio	2,40	1,86
	Ripostiglio (autorizzato come cantina)	2,40	16,40
Terra	Garage	2,55	27,44
	Bagno	2,55	4,58
	Lavanderia	2,55	16,79
Rialzato	Portico	2,75	15,06
	Ingresso	2,70	15,38
	Soggiorno	2,70	15,99
	Cucina/pranzo	2,70	28,20
	Disimpegno	2,70	15,48
	Portico	2,75	9,75
Primo	Disbrigo	2,70	4,48
	Camera	2,70	10,24
	Camera	2,70	15,90
	Bagno	2,70	5,07
	Camera (autorizzato come ripostiglio)	2,70	13,11

I locali al piano rialzato sono pavimentati in ceramica 30x30 cm; le scale che portano al piano primo (zona notte) sono rivestite in legno; la zona notte, con esclusione del bagno, è pavimentata in parquet di rovere in listoncini 5x30 cm; il bagno, che risulta dotato di vasca, water, bidet e lavello, è pavimentato e rivestito in ceramica 20x20 cm fino all'altezza di ml 2,60; i locali al piano terra sono pavimentati in ceramica 30x30 cm; le scale che portano al piano terra sono rivestite in graniglia; il garage è dotato di basculante metallico motorizzato rivestito in legno; il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica 25x20 cm ed è dotato di box doccia, water, bidet e lavello; il locale lavanderia è dotato di scarico lavatrice; le scale che portano al piano seminterrato sono rivestite in graniglia; il piano seminterrato risulta pavimentato in cotto 33x33 cm; il locale magazzino risulta allo stato di grezzo. I porticati sono pavimentati in cotto e sono dotati di pilastri rivestiti in facciavista.

Parte del parquet presente nel disbrigo della zona notte risulta distaccato a causa di una perdita d'acqua; sul bagno della zona notte sono presenti delle perdite d'acqua sia sulle adduzioni che sugli scarichi.

I serramenti (che risultano dotati di vetrocamera) e gli oscuri sono in legno di larice; le porte interne sono in rovere.

Il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori tubolari in acciaio smaltato collegati alla caldaia posta nel locale centrale termica della marca Thermital al piano seminterrato. Il garage è dotato di impianto di riscaldamento con ventilconvettore. Non si è in presenza di videocitofono.

L'immobile risulta dotato di impianto fognante collegato a vasca di tipo Imhoff a svuotamento periodico.

Lo scoperto ha una superficie catastale di mq 1.433, risulta dotato di recinzione solo verso la pubblica viabilità.



tà, è dotato di cancello carraio e pedonale in legno comandati elettricamente ed è condotto principalmente a giardino con alberature e con zona di manovra e vialetto pavimentati in betonelle.

1.6. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, effettuato con il nominato custode, l'immobile risultava occupato dalla moglie e dai figli dell'Esecutato #1 (quest'ultimo risulta residente al civico 20 della medesima via e nel suo certificato di stato famiglia non risultano conviventi). Non risultano depositate comunicazioni di cessione del fabbricato da parte dell'esecutato. Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione o comodato.

1.7. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda.

Coefficienti di rapporto mercantile adottati

- abitazione: 100%
- locali ai piani terra e seminterrato: 50%
- portici: 30%
- scoperto: 10% fino al raggiungimento della superficie lorda dell'abitazione, 3% per la parte eccedente.

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile (%)	Sup. commerciale ragguagliata (mq)
Abitazione	161,98	100	161,98
Piano terra e seminterrato	189,15	50	94,58
Portici	24,81	30	7,44
Scoperto comune	1.433,00	10% (fino a mq 161,98), poi 3%	54,33
Totale:			318,33

Determinazione del prezzo di mercato degli immobili

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti riscontrare i seguenti prezzi di mercato:

Fonte	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)
OMI (valore minimo)	Codice di zona R1 – Extraurbana		870,00
OMI (valore max)	Abitazioni civili, condizioni ottime		970,00
CD Immobiliare (usato)	110.000,00	130,00	846,00
Agenzia Immobiliare Artuso (usato)	155.000,00	214,00	724,00
Immobiliare Conte (usato)	170.000,00	180,00	944,00

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$$V_n = V_{\min} + (V_{\max} - V_{\min}) \times K$$

K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

i due valori K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:



Taglio superficie	K1
Fino a mq 45	1
Oltre mq 45 fino a mq 70	0,8
Oltre mq 70 fino a mq 120	0,5
Oltre 120 mq fino a mq 150	0,3
Oltre mq 150	0

Livello di piano	K2
Seminterrato	0
Terreno	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 870,00 + (970,00 - 870,00) \times (0 + 3 \times 0,2) : 4 = 885,00$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 885,00 \text{ (OMI)} + 846,00 + 724,00 + 944,00) : 4 = \text{€/mq } 849,75$$

tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

Riferimenti temporali	
Anno agibilità	1997
Redazione stima	2021

Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	1997	→	2002	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	2003	→	2018	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	2019	→	2021	1,0%
Totale degrado					16,0%

Stato manutentivo (art. 21)	Coefficiente
Normale	1,00 ←
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$\text{€/mq } 849,75 \times 0,840 \times 1 = \text{€/mq } 713,79, \text{ arrotondato ad } \text{€/mq } 700,00.$$

Valore di mercato attuale dell'immobile

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è di:

$$\text{mq } 318,33 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 222.831,00.$$

A tale valore vanno detratti i costi per la sanatoria delle difformità e l'onorario del tecnico:

$$\text{€ } 222.831,50 - 3.000,00 - 4.000,00 = \text{€ } 215.831,50, \text{ arrotondati ad } \text{€ } 215.000,00.$$

1.8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della bassa classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato per il bene pignorato sarà quindi di: $\text{€ } 215.000,00 \times 0,80 = \text{€ } 172.000,00$.



LOTTO 2

2.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è sito in aperta campagna è accessibile dalle pubbliche vie Boschier (a nord) e Corte (a sud) di San Zenone degli Ezzelini.

2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intero
Catasto dei Terreni
Comune di San Zenone degli Ezzelini
foglio 14°

Mappale	Qualità di coltura	Classe	Consistenza	Reddito	
				Dominicale	Agrario
62	Seminativo	2	mq 3.235	€ 25,90	€ 15,87
175	Seminativo arborato	2	mq 10.040	€ 80,37	€ 51,85
183	Seminativo arborato	2	mq 5.342	€ 42,76	€ 27,59
510	Prato	1	mq 258	€ 1,53	€ 0,80
	Seminativo	2	mq 159	€ 1,27	€ 0,78
515	Seminativo arborato	2	mq 549	€ 4,39	€ 2,84
517	Seminativo arborato	2	mq 15.559	€ 124,55	€ 80,36
518	Seminativo arborato	2	mq 4.860	€ 38,90	€ 25,10
519	Seminativo arborato	2	mq 70	€ 0,56	0,36

2.3. CONFINI DEL LOTTO

Il compendio immobiliare confina, in senso orario e partendo da nord:

- terreno a nord di via Boschier (mappale 62): con mappali 169, 291, 226, 572 e via Boschier;
- terreni a sud di via Boschier: con via Boschier, mappali 511, 512, 516, 514, 521, 230, 742, 127, 179, via Corte, mappali 502, 126, 173, 91 e 92;

tutti allibrati ai medesimi foglio e Comune.

2.4. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di terreno della superficie catastale complessiva di mq 40.072 che risulta condotto prevalentemente a seminato con presenza di un allevamento bovino.

Il compendio viene attraversato da servitù di elettrodotto con direzione dal vertice nord/ovest del mappale 183 (ove è presente un traliccio) al vertice sud/est del mappale 517.

I terreni vengono censiti dal vigente Piano degli Interventi per la maggior parte in Z.T.O. E (zona agricola a



bassa e limitata sensibilità) e parte in Z.T.O. Ec (zona agricola ad edificazione diffusa, mappale 519 e porzione del mappale 518).

Il compendio è privo di recinzioni.

La stalla insistente sui mappali 515 e 517 è realizzata con muretti in calcestruzzo, strutture portanti in acciaio e copertura in lastre ondulate metalliche, con una superficie coperta di circa 1.200 mq; sul mappale 518 è inoltre presente una struttura, priva di copertura, adibita allo stoccaggio dei foraggi costituita da moduli prefabbricati, con una superficie complessiva di circa 400 mq.

A seguito dell'accesso atti effettuato presso il Comune di San Zenone degli Ezzelini non è emerso alcun atto autorizzativo (né a nome degli esecutati, né a nome della moglie dell'Esecutato #2, né a nome dell'attuale affittuario) dell'edificio ad uso stalla eretto sui mappali 515 e 517 o delle pareti di contenimento per lo stoccaggio erette sul mappale 518.

Il complesso non risulta nemmeno censito catastalmente: sebbene fosse stato identificato come “fabbricato non dichiarato” dall'Agenzia delle Entrate, il procedimento si è “concluso senza aggiornamento”, ovvero, secondo la legenda riportata nelle schede, “il processo di accertamento è stato concluso dall'Ufficio provinciale che ha verificato l'insussistenza delle condizioni per procedervi, in quanto l'immobile non ha caratteristiche per le quali la normativa prevede l'accatastamento”.

L'attuale normativa edilizia e sismica rende inoltre impossibile procedere ad una sanatoria di tali fabbricati, peraltro antieconomica, per cui ne viene prevista l'integrale demolizione; il costo di rimozione viene preventivato in complessivi € 120.000,00, comprensivi del conferimento in discarica della risulta.

2.5. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, effettuato con il nominato custode, i terreni risultavano condotti a seminativo, mentre sull'edificio adibito a stalla vi erano presenti dei bovini.

Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto d'affitto di fondo rustico, registrato in data 18/05/2016 con inizio dal 16/05/2016 e termine in data 10/11/2035 con canone annuo di € 800,00 a fronte di una superficie di 42.941 mq. Tale contratto risulta opponibile alla procedura in quanto antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Si fa presente che il contratto comprende nell'affitto anche i mappali 512, 514 e 516, che sono di proprietà dell'Esecutato #1 ma non sono oggetto di pignoramento.

2.6. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

In relazione alla destinazione agricola del terreno, considerando che all'attualità risulta condotto per la maggior parte a seminativo, si ritiene congrua ed allineata coi prezzi di mercato la valorizzazione individuata dal VAM (Agenzia delle Entrate – Provincia di Treviso – annualità 2019) pari ad €/mq 8,00 prevista per il seminativo.

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato del bene pignorato è il seguente:
 $\text{mq } 40.072 \times \text{€/mq } 8,00 = \text{€ } 320.576,00$, a cui va detratto il costo per la rimozione dei manufatti non autorizzati: $\text{€ } 320.576,00 - \text{€ } 120.000,00 = \text{€ } 200.576,00$, arrotondato ad **€ 200.000,00**.



2.7. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato per il bene pignorato sarà quindi di: € 200.000,00 x 0,80 = **€ 160.000,00**.



ELENCO ALLEGATI

- All. 1: elenco eseguiti;
- All. 2: certificati di residenza e stato famiglia;
- All. 3: contratto d'affitto trasmesso dall'Agenzia delle Entrate;
- All. 4: comunicazione Ufficio Tributi;
- All. 5: atto di donazione;
- All. 6: estratto di mappa del catasto dei terreni;
- All. 7: visura catastale;
- All. 8: visura registri immobiliari;

Lotto 1

- All. 9: atti autorizzativi;
- All. 10: planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- All. 11: elaborato grafico riportante lo stato di fatto con evidenziate le porzioni oggetto di sanatoria;
- All. 12: documentazione fotografica
- All. 13: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 14: scheda di vendita;

Lotto 2

- All. 15: documentazione fotografica;
- All. 16: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;
- All. 17: scheda di vendita.

Casale sul Sile, 26/05/2021

Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris



TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO 3

Esecuzione Immobiliare

R.G. 242/2019

Prossima udienza

24/11/2021, ore 11:20

Giudice dell'esecuzione

BURRA DOTT.SSA ALESSANDRA

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

via Nuova Trevigiana n°12 – 31032, Casale sul Sile (TV)

Data Giuramento

28/01/2021

Custode

ASTE 33 S.R.L.

via Vecchia di S. Pelajo n°20 – 31100, Treviso (TV)

Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris



INDICE

	pag.
Premesse introduttive.....	3
Formazione dei lotti.....	5
Verifica tra descrizione attuale dei beni e loro descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.....	5
Identificazione catastale dei beni pignorati.....	5
Servitù e vincoli.....	5
Ditta intestataria e titolo di provenienza.....	6
Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	6
Elenco creditori intervenuti.....	9

Lotto 3

3.1. Ubicazione ed accessibilità del bene.....	10
3.2. Identificazione catastale	10
3.3. Confini del lotto.....	10
3.4. Destinazione urbanistica - Conformità.....	10
3.5. Descrizione generale dei beni pignorati.....	10
3.6. Disponibilità dell'immobile.....	11
3.7. Stima del più probabile valore di mercato.....	12
3.8. Stima del valore di vendita forzato.....	13
Elenco allegati.....	14



PREMESSE INTRODUTTIVE

- 27/01/2021: Viene notificato il provvedimento del 26/01/2021 del Giudice dell'esecuzione, con cui viene nominato il sottoscritto Cester geometra Loris quale esperto estimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositasse con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.
- 28/01/2021: Viene trasmesso telematicamente l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento alla cancelleria.
- 29/01/2021: Perveniva l'accettazione da parte della cancelleria dell'atto di accettazione della nomina e dichiarazione di giuramento.
- 02/02/2021: Vengono trasmesse via PEC al Comune di San Zenone degli Ezzelini una richiesta relativa alla regolarità contributiva ai fini I.M.U./T.A.S.I., una richiesta di accesso agli atti per recuperare la documentazione edilizia ritenuta utile al fine dell'espletamento dell'incarico, una richiesta per il rilascio di eventuali copie di denunce D.I.G.O.S./cessione di fabbricato ed una richiesta per il rilascio di certificato di residenza e stato famiglia.
- 08/02/2021: Viene richiesto alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso la verifica di esistenza di contratti di locazione o comodato sugli immobili oggetto di pignoramento.
- 11/02/2021: La Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso rispondeva che vi era un contratto stipulato il 16/05/2016 e che l'eventuale copia dello stesso doveva essere richiesta all'Ufficio Territoriale di Padova.
- 11/02/2021: L'Ufficio Anagrafe del Comune di San Zenone degli Ezzelini trasmetteva via posta elettronica certificata la comunicazione di residenza e stato famiglia relativa agli esecutati (**allegato 2**).
- 16/02/2021: Veniva richiesta copia del contratto alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Padova.
- 03/03/2021: La Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Padova trasmetteva tramite posta elettronica certificata il contratto d'affitto relativo agli immobili esecutati (**allegato 3**).
- 26/04/2021: L'Ufficio Tributi del Comune di San Zenone degli Ezzelini, tramite posta elettronica, comunicava che erano stati emessi degli accertamenti per l'annualità 2015 di IMU/TASI per complessivi € 487,00 (**allegato 4**).
- 29/04/2021: Veniva sollecitata all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata l'evasione dell'istanza d'accesso atti depositata il 02/02/2021.
- 10/05/2021: Viene effettuato accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di San Zenone degli Ezzelini e ritirata la documentazione relativa alle pratiche edilizie relative ai beni pignorati.
- 06/05/2021: Viene depositata richiesta di CDU al Comune di San Zenone degli Ezzelini.
- 14/05/2021: Il Comune di San Zenone degli Ezzelini trasmetteva il CDU relativo agli immobili pignorati (**allegato 5**).
- 20/05/2021: Viene effettuato regolare sopralluogo, unitamente al nominato custode, presso gli immobili pignorati; le operazioni iniziano alle ore 9:30 per concludersi alle ore 10:35.
- 21/05/2021: Viene richiesta copia dell'atto di donazione al notaio rogante ed all'Archivio Notarile di Treviso l'atto di acquisto di quota stipulato nell'anno 1972.
- 24/05/2021: Il notaio trasmetteva l'atto di donazione.



27/05/2021: Veniva trasmessa via PEC la perizia di stima dei lotti 1 e 2 alle parti; il lotto 3 veniva escluso dalla perizia in quanto abitazione principale dell'esecutato.

28/05/2021: Veniva trasmessa tramite raccomandata la perizia all'esecutato; la raccomandata veniva consegnata in data 01/06/2021.

21/06/2021: Non pervenivano osservazioni alla perizia di stima relativa ai lotti 1 e 2 e si procedeva al suo deposito telematico in cancelleria.

01/07/2021: All'udienza il Giudice disponeva che il perito procedesse alla stima dei beni di cui al lotto 3, alla quantificazione della indennità di occupazione con riferimento al lotto 1 ed alla valutazione della congruità del canone di affitto del lotto 2; il Giudice fissava la nuova udienza al 24/11/2021 alle ore 11:20.

05/07/2021: Si depositava telematicamente la quantificazione indennità di occupazione relativamente al lotto 1 e la valutazione congruità canone di affitto relativamente al lotto 2.

14/07/2021: Viene effettuato regolare sopralluogo sui beni del lotto 3, unitamente al nominato custode; le operazioni iniziano alle ore 10:10 per concludersi alle ore 10:49.

13/09/2021: Veniva richiesta l'autorizzazione al Giudice di procedere alla redazione della scheda catastale del bene del lotto 3 in quanto ne risultava privo.

15/09/2021: Il Giudice autorizzava lo stimatore a procedere con l'aggiornamento catastale.

22/09/2021: Veniva approvato il tipo mappale di ampliamento del fabbricato; contestualmente venivano fusi i mappali 511 e 513 del mappale 220.

24/09/2021: Veniva approvato il Docfa con cui veniva caricata la scheda catastale e l'elaborato planimetrico dell'immobile pignorato.

L'udienza della comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. è fissata per il giorno 24/11/2021 alle ore 11:20.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante le caratteristiche del compendio pignorato, risulta opportuno procedere alla formazione di più lotti nel rispetto dello stato di fatto e censimento catastale degli immobili; nel dettaglio i lotti sono in totale tre, di cui i lotti 1 e 2 sono già stati stimati nella perizia datata 26/05/2021 e depositata telematicamente in Cancelleria il 21/06/2021.

La presente stima riguarda il seguente lotto:

Lotto 3. lotto composto dall'abitazione identificata catastalmente alla sezione B, foglio 10°, mappale 220 sub. 2 del Comune di San Zenone degli Ezzelini. Questo lotto costituisce l'abitazione principale dell'Esecutato #1.

VERIFICA TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto dal notaio Zuccarello Marcolini dott. Andrea di Messina, verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo ai dati attuali, ha in precedenza individuato gli immobili oggetto di pignoramento.

Si precisa che, a seguito dell'autorizzazione del Giudice del 15/09/2021 alla variazione catastale, i mappali 220, 511 e 513 del foglio 14° (sezione B, foglio 10°) risultano fusi nel mappale 220 in forza del tipo mappale prot. 2021/104306 del 22/09/2021; il subalterno 1 del mappale 220 inoltre è stato soppresso e sostituito dal sub. 2 del medesimo mappale in forza di denuncia di variazione al catasto urbano prot. TV0105877 del 24/09/2021.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'individuazione catastale del bene oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intero

Comune di San Zenone degli Ezzelini

Catasto dei Terreni

foglio 14°

Mappale	Qualità di coltura	Classe	Consistenza	Reddito	
				Dominicale	Agrario
220	Ente Urbano	-	mq 370	-	-

Catasto dei Fabbricati

sezione B, foglio 10°, via Boschier

Mapp.	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
220	2	T-1-2	A/3 (abitazione di tipo economico)	1	vani 9,5	€ 515,17

SERVITÙ E VINCOLI

Dal certificato storico ventennale a firma del notaio Zuccarello Marcolini dott. Andrea di Messina non risultano costituite servitù.

Risulta altresì che con atto rep. 38594 del 29/12/2009 del notaio Marchio dott. Andrea, trascritto a Treviso il 04/01/2020 ai numeri 45/27, l'Esecutato #1 si sia "...obbligato a coltivare e/o condurre il compendio in ogget-



to, in qualità di imprenditore agricolo professionale per un periodo di dieci anni dalla data dell'atto che si trascrive; si e' obbligato a non frazionarlo, per trasferirlo a qualsiasi titolo, per atto tra vivi o per causa di morte, per un periodo di dieci anni dalla data dell'atto che si trascrive". Il compendio de quo è formato anche dai mappali 62, 175, 183, 510, 511¹, 513¹, 515, 517, 518 e 519, oggetto di pignoramento.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di proprietà da parte dell'Esecutato #1 sui beni pignorati deriva da atto di donazione del notaio Marchio dott. Andrea rep. 38594 del 29/12/2009, trascritto a Treviso il 04/01/2010 ai numeri 42/24, in cui l'Esecutato #2 donava all'Esecutato #1, tra le altre proprietà, il compendio ora pignorato, riservando l'usufrutto vitalizio a proprio favore e dopo di sé alla moglie sul mappale 220 sub. 1 della sezione B, foglio 10° del Comune di San Zenone degli Ezzelini.

Il titolo di proprietà del *de cuius* Esecutato #2 sui beni oggetto di pignoramento deriva da:

- atto di compravendita del notaio Imparato dott. Vincenzo rep. 7933 del 05/01/1963, trascritto a Treviso il 01/02/1963 ai numeri 1869/1611, ove acquistava in parti uguali assieme al padre ed al fratello i mappali 23, 62, 93, 94, 95, 175, 220 e 229² del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini;
- atto di compravendita del notaio Scarpa-Gregorj dott. Ernesto rep. 68779 del 25/03/1971, trascritto a Treviso il 14/04/1971 ai numeri 6917/6092, ove acquistava la quota di 1/3 dal fratello dei mappali 23, 62, 93, 94, 95, 175, 220 e 229³ del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini;
- atto di compravendita del notaio Imparato dott. Vincenzo rep. 20871 del 20/04/1972, trascritto a Treviso il 10/05/1972 ai numeri 8962/7897, ove acquistava la quota di 1/3 da terza persona dei mappali 23, 62, 93, 94, 95, 175, 220 e 229³ del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini;
- atto di compravendita del notaio Imparato dott. Vincenzo rep. 29494 del 09/03/1978, trascritto a Treviso il 05/04/1978 ai numeri 7490/6579, ove acquistava in parti uguali assieme alla moglie il mappale 183 del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini;
- atto di donazione del notaio Marchio dott. Andrea rep. 38594 del 29/12/2009, trascritto a Treviso il 04/01/2010 ai numeri 42/24, ove donava all'Esecutato #1 i mappali 52, 175, 220, 510, 511¹, 512, 513¹, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 521 e 183 (quest'ultimo veniva donato anche dalla moglie all'Esecutato #1) del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini, riservandosi l'usufrutto sull'edificio eretto sul mappale 220 e successivamente a favore della moglie.

Si fa presente che l'Esecutato #2 è deceduto il 19/10/2016, mentre la moglie è deceduta il 14/01/2021.

In data 24/06/2021 sono state registrate ai protocolli TV0075156 e TV0075159 dell'Agenzia delle Entrate le riunioni di usufrutto in morte dell'Esecutato #2 e della moglie.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

¹ Ora riuniti nel mappale 220.

² Successivamente i mappali sono stati così frazionati: il mappale 93 in 510, 511 e 512; il mappale 94 in 513, 514 e 515; il mappale 95 in 516 e 517; il mappale 229 in 518, 519 e 521. Successivamente i mappali 220, 511 e 513 vengono fusi nel mappale 220. Rimangono invariati i mappali 62 e 175.



Data	04/01/2010	Registro Generale	45	Registro Particolare	27
Titolo	Costituzione di vincolo				
A favore	-				
Contro	<i>Esecutato #1</i> (vedere allegato 1)				
Diritto reale	Proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 513, 515, 517, 518, 519, del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini				
Note	I mappali 511 e 513 sono stati fusi col mappale 220 con tipo mappale prot. 2021/104306 del 22/09/2021.				

Data	19/07/2019	Registro Generale	28425	Registro Particolare	20104
Titolo	Verbale di pignoramento immobili				
A favore	[REDACTED]				
Contro	<i>Esecutato #1</i> (vedere allegato 1)				
Diritto reale	Proprietà e nuda proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui sub. 1, 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 513, 515, 517, 518, 519, del foglio 14° 1/1 della nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) tutti beni censiti in Comune di San Zenone degli Ezzelini				
Note	I mappali 511 e 513 sono stati fusi col mappale 220 con tipo mappale prot. 2021/104306 del 22/09/2021. Il subalterno 1 del mappale 200 è stato soppresso e sostituito dal subalterno 2 del mappale 220 con variazione catastale prot. TV0105877 del 24/09/2021. In data 24/06/2021 sono state registrate ai protocolli TV0075156 e TV0075159 dell'Agenzia delle Entrate le riunioni di usufrutto in morte dell'Esecutato #2 e della moglie, per cui il diritto reale sul mappale 200 è ora della proprietà.				

ISCRIZIONI

Data	28/03/2002	Registro Generale	12021	Registro Particolare	2437
Titolo	Ipoteca volontaria				
A favore	[REDACTED]				
Contro	<i>Esecutato #2, Esecutato #1 (quest'ultimo come debitore non datore d'ipoteca)</i>				
Diritto reale	Proprietà				
Quote	1/1 sui sub. 1, 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 sui mappali 510, 511, 513, 514 e 519 del foglio 14° tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				
Note	I mappali 511 e 513 sono stati fusi col mappale 220 con tipo mappale prot. 2021/104306 del 22/09/2021. Il subalterno 1 del mappale 200 è stato soppresso e sostituito dal subalterno 2 del mappale 220 con variazione catastale prot. TV0105877 del 24/09/2021.				



Data	06/10/2011	Registro Generale	33706	Registro Particolare	7028
Titolo	Ipoteca volontaria				
A favore	[REDACTED]				
Contro	Esecutato #1, Esecutato #2				
Diritto reale	Proprietà				
Quote	1/1 sui sub. 1, 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 513, 515, 517, 518 e 519 del foglio 14° tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				
Note	I mappali 511 e 513 sono stati fusi col mappale 220 con tipo mappale prot. 2021/104306 del 22/09/2021. Il subalterno 1 del mappale 200 è stato soppresso e sostituito dal subalterno 2 del mappale 220 con variazione catastale prot. TV0105877 del 24/09/2021.				

Data	02/05/2016	Registro Generale	13390	Registro Particolare	2311
Titolo	Ipoteca giudiziale				
A favore	[REDACTED]				
Contro	Esecutato #1				
Diritto reale	Proprietà, nuda proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui sub. 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, del foglio 14° 1/1 della nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				
Note	I mappali 511 e 513 sono stati fusi col mappale 220 con tipo mappale prot. 2021/104306 del 22/09/2021. Il subalterno 1 del mappale 200 è stato soppresso e sostituito dal subalterno 2 del mappale 220 con variazione catastale prot. TV0105877 del 24/09/2021. In data 24/06/2021 sono state registrate ai protocolli TV0075156 e TV0075159 dell'Agenzia delle Entrate le riunioni di usufrutto in morte dell'Esecutato #2 e della moglie, per cui il diritto reale sul mappale 200 è ora della proprietà.				

Data	10/02/2017	Registro Generale	4981	Registro Particolare	755
Titolo	Ipoteca giudiziale				
A favore	[REDACTED]				
Contro	Esecutato #1				
Diritto reale	Proprietà, nuda proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui sub. 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, del foglio 14° 1/1 della nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				
Note	I mappali 511 e 513 sono stati fusi col mappale 220 con tipo mappale prot. 2021/104306 del 22/09/2021. Il subalterno 1 del mappale 200 è stato soppresso e sostituito dal subalterno 2 del mappale 220 con variazione catastale prot. TV0105877 del 24/09/2021. In data 24/06/2021 sono state registrate ai protocolli TV0075156 e TV0075159 dell'Agenzia delle Entrate le riunioni di usufrutto in morte dell'Esecutato #2 e della moglie, per cui il diritto reale sul mappale 200 è ora della proprietà.				



Data	18/12/2017	Registro Generale	43597	Registro Particolare	7494
Titolo	Ipoteca giudiziale				
A favore					
Contro	Esecutato #1				
Diritto reale	Proprietà, nuda proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui sub. 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, del foglio 14° 1/1 della nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				
Note	I mappali 511 e 513 sono stati fusi col mappale 220 con tipo mappale prot. 2021/104306 del 22/09/2021. Il subalterno 1 del mappale 200 è stato soppresso e sostituito dal subalterno 2 del mappale 220 con variazione catastale prot. TV0105877 del 24/09/2021. In data 24/06/2021 sono state registrate ai protocolli TV0075156 e TV0075159 dell'Agenzia delle Entrate le riunioni di usufrutto in morte dell'Esecutato #2 e della moglie, per cui il diritto reale sul mappale 200 è ora della proprietà.				

Data	10/10/2019	Registro Generale	39416	Registro Particolare	6425
Titolo	Ipoteca concessione amministrativa/riscossione				
A favore					
Contro	Esecutato #1 (vedere allegato 1)				
Diritto reale	Proprietà e nuda proprietà				
Quote	1/1 della proprietà sui sub. 2 e 3 del mappale 521 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) 1/1 della proprietà sui mappali 62, 175, 183, 510, 514, 517, 518, 519, del foglio 14° 1/1 della nuda proprietà sul sub. 1 del mappale 220 del foglio 14° (sez. B, foglio 10°) tutti beni censiti nel Comune di San Zenone degli Ezzelini				
Note	I mappali 511 e 513 sono stati fusi col mappale 220 con tipo mappale prot. 2021/104306 del 22/09/2021. Il subalterno 1 del mappale 200 è stato soppresso e sostituito dal subalterno 2 del mappale 220 con variazione catastale prot. TV0105877 del 24/09/2021.				

ELENCO CREDITORI INTERVENUTI

Data	Creditore	Legale/i	Credito
12/07/2021		Bruni avv.Elisa	€ 104.251,92



LOTTO 3

3.1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio pignorato è sito in via Boschier n°20 di San Zenone degli Ezzelini e risulta accessibile dalla medesima pubblica via.

3.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intero
Catasto dei Fabbricati
Comune di San Zenone degli Ezzelini
sezione B, foglio 10°, mappale 220, via Boschier

Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	Terra, primo, secondo	A/3 (abitazione di tipo economico)	1	vani 9,5	€ 515,17

Tale bene viene identificato altresì al Catasto dei Terreni col mappale 220 di mq 370 del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini.

3.3. CONFINI DEL LOTTO

Gli immobili pignorati confinano, in senso orario e partendo da nord con: via Boschier, mappale 514, mappale 512, e mappale 510, tutti allibrati ai medesimi foglio e Comune.

3.4. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ

Il compendio oggetto di stima viene censito dall'attuale Piano degli Interventi in Z.T.O. Ec (zona agricola ad edificazione diffusa).

Non risulta essere disponibile una capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene.

L'immobile è stato edificato ante 1967.

3.5. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di rustico composto da abitazione e relativo scoperto pertinenziale.

L'edificio è stato edificato ante 1967, si sviluppa su tre piani fuori terra con una superficie lorda di mq 177,90 (con esclusione dei locali C.T., cantina, magazzino e soffitta), versa in scadente stato manutentivo ed è composto dai seguenti locali:

Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Terra	Ingresso	2,55	8,00
	Tinello (utilizzato come camera)	2,55	17,20
	Cucina	2,55	12,80
	Ripostiglio	2,55	3,19
	Disbrigo	2,75	11,00
	Bagno	2,45	7,60
	C.T.	2,45	7,75
	Cantina	2,55	13,64
	Magazzino	2,95	14,75



Piano	Locale	Altezza (ml)	Superficie netta (mq)
Primo	Camera	2,60	14,75
	Camera	2,60	14,75
	Camera	2,60	19,04
	Camera	2,60	19,04
Sottotetto	Soffitta	Hm 2,10	73,59

L'ingresso all'unità avviene per tramite di portoncino in legno non blindato con inserti in vetro.

I locali ingresso, cucina e tinello sono pavimentati in marmette di cemento 20x20 cm; sui locali disbrigo, centrale termica e bagno la pavimentazione è in ceramica 20x20 cm; il bagno è rivestito in ceramica 20x20 cm fino all'altezza di ml 2,20 e risulta dotato di lavello, water, bidet e doccia. **È presente una diffusa umidità da risalita sulle murature.**

Il magazzino e la cantina hanno pavimentazione in battuto di cemento e le murature presentano una grezza intonacatura. Il magazzino è dotato di porta in legno, mentre la cantina ha un finestrino in ferro con vetro singolo e portone in ferro.

Le camere al piano primo hanno pavimentazione in legno di larice; **sui soffitti sono presenti delle infiltrazioni provenienti dal sottotetto e vi è una diffusa presenza di umidità.** Le stanze sono prive di riscaldamento.

Il sottotetto risulta dotato di porta in legno, è privo di serramenti esterni, le murature presentano una grezza intonacatura. La copertura è realizzata con travature in legno di modesta sezione, tavelloni in cotto con sovrastanti coppi. **Sono presenti infiltrazioni in più punti.**

Le scale interne sono in legno di larice.

I serramenti esterni dei piani terra e primo sono in legno di larice a vetro singoli con oscuri esterni; le porte interne sono in legno tamburato verniciato.

Il sistema di riscaldamento è con tubazioni a vista, è dotato di radiatori in acciaio smaltato ma risulta privo di caldaia ed in parte dismesso. Il riscaldamento dei locali avviene per tramite di stufa a legna, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldacqua elettrico. L'impianto elettrico è a vista e non a norma.

Lo scoperto ha una superficie catastale di mq 240, risulta privo di recinzioni ed è condotto principalmente a cortile con giardino non curato a nord dell'edificio.

3.6. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, effettuato con il nominato custode, l'immobile risultava occupato dall'Esecutato #1. Non risultano depositate comunicazioni di cessione del fabbricato da parte dell'esecutato. Dall'indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione o comodato sull'originario mappale 220.

I mappali 511 e 513, ora riuniti nel mappale 220, risultano assieme ad altri mappali oggetto di contratto d'affitto di fondo rustico, registrato in data 18/05/2016 con inizio dal 16/05/2016 e termine in data 10/11/2035 con canone annuo di € 800,00 a fronte di una superficie di 42.941 mq. Tale contratto risulta opponibile alla procedura in quanto stipulato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento.

Si fa presente che il contratto comprende nell'affitto anche i mappali 512, 514 e 516, che sono di proprietà dell'Esecutato #1 ma non sono oggetto di pignoramento.

Dalla verifica di congruità del canone, risulta che lo stesso non sia allineato al mercato, come evidenziato nel-



la precedente integrazione a firma dello scrivente depositata telematicamente il 05/07/2021.

3.7. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda.

Coefficienti di rapporto mercantile adottati

- abitazione: 100%
- locali accessori al piano terra (centrale termica, cantina, magazzino): 40%
- sottotetto: 30%
- scoperto: 10% fino al raggiungimento della superficie lorda dell'abitazione, 3% per la parte eccedente.

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile (%)	Sup. commerciale ragguagliata (mq)
Abitazione	177,90	100	177,90
Locali accessori	46,77	40	18,71
Sottotetto	94,05	30	28,22
Scoperto	240,00	10% (fino a mq 177,90), poi 3%	19,65
			Totale: 244,48

Determinazione del prezzo di mercato degli immobili

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti riscontrare i seguenti prezzi di mercato:

Fonte	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)
OMI (valore minimo)	Codice di zona R1 – Extraurbana		870,00
OMI (valore max)	Abitazioni civili, condizioni ottime		970,00
Agenzia Battocchio Giuseppe (usato)	159.000,00	262,00	607,00
Micasa (usato)	150.000,00	357,00	420,00
Agenzia Artuso Adriano (usato)	80.000,00	155,00	516,00

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$$V_n = V_{\min} + (V_{\max} - V_{\min}) \times K$$

K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

i due valori K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Taglio superficie	K1
Fino a mq 45	1
Oltre mq 45 fino a mq 70	0,8
Oltre mq 70 fino a mq 120	0,5
Oltre 120 mq fino a mq 150	0,3
Oltre mq 150	0

Livello di piano	K2
Seminterrato	0
Terreno	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

risulterà quindi un valore normale OMI di:



$$V_n = 870,00 + (970,00 - 870,00) \times (0 + 3 \times 0,2) : 4 = 885,00$$

essendo assente la quotazione OMI per gli immobili di tipo economico, viene applicato il coefficiente correttivo previsto dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate:

$$\text{€/mq } 885,00 : 1,20 = \text{€/mq } 737,50$$

si avrà quindi il seguente prezzo medio di mercato:

$$(\text{€/mq } 737,50 \text{ (OMI)} + 607,00 + 420,00 + 516,00) : 4 = \text{€/mq } 570,13$$

tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

Riferimenti temporali	
Anno di costruzione	1967
Redazione stima	2021

Vetustà (art. 20)	% degrado				
Fino al 5° anno	0	1967	→	1972	0,0%
Dal 6° anno al 21° anno	1/anno	1973	→	1988	15,0%
Dal 22° fino 52° anno	0,5/anno	1989	→	2019	15,0%
Totale degrado					30,0%

Stato manutentivo (art. 21)	Coefficiente
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60 ←

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$\text{€/mq } 570,13 \times 0,700 \times 0,60 = \text{€/mq } 239,45, \text{ arrotondato ad } \text{€/mq } 240,00.$$

Valore di mercato attuale dell'immobile

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è di:

$$\text{mq } 244,48 \times \text{€/mq } 240,00 = \text{€ } 58.675,20, \text{ arrotondato ad } \text{€ } 58.500,00.$$

3.8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della bassa classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%.

Il valore di vendita forzato per il bene pignorato sarà quindi di: $\text{€ } 58.500,00 \times 0,80 = \text{€ } 46.800,00$.



ELENCO ALLEGATI

Si omettono gli allegati da 1 a 6 e da 9 a 17, presenti nella precedente perizia. Si riproducono gli allegati 7 e 8 a seguito delle riunioni d'usufrutto e delle variazioni catastali intervenute.

All. 7: estratto di mappa;

All. 8: visura catastale;

Lotto 3

All. 18: visure registri immobiliari;

All. 19: planimetria catastale dell'unità immobiliare;

All. 20: documentazione fotografica;

All. 21: scheda sintetica con dati ordinanza di vendita;

All. 22: scheda di vendita.

Casale sul Sile, 18/10/2021

Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris



TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

QUANTIFICAZIONE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE (LOTTO 1)
VALUTAZIONE CONGRUITÀ CANONE DI AFFITTO (LOTTO 2)

Esecuzione Immobiliare

R.G. 242/2019

Prossima udienza

24/11/2021, ore 11:20

Giudice dell'esecuzione

BURRA DOTT.SSA ALESSANDRA

Tecnico Estimatore

CESTER GEOMETRA LORIS

via Nuova Trevigiana n°12 – 31032, Casale sul Sile (TV)

Data Giuramento

28/01/2021

Custode

ASTE 33 S.R.L.

via Vecchia di S. Pelajo n°20 – 31100, Treviso (TV)

Il Tecnico Estimatore

Cester geometra Loris



PREMESSE INTRODUTTIVE

- all'udienza del 01/07/2021 il G.E. demandava all'esperto estimatore l'onere di quantificare l'indennità di occupazione del lotto 1 e di valutare la congruità del canone di affitto del lotto 2;
- il lotto 1 è costituito da una civile abitazione unifamiliare con proprio scoperto esclusivo avente una superficie commerciale ragguagliata di mq 318,33;
- il lotto 2 è costituito da un fondo rustico della superficie complessiva di mq 40.071;
- il contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 18/05/2016 è del tipo "in deroga" e **non risulta sottoscritto da parte delle organizzazioni di categoria** (rif. art. 45 Legge 203/1982), ciò potrebbe inficiarne la validità;
- il fondo rustico concesso in affitto ha una superficie di mq 42.941 in quanto ricomprende anche i mappali 512, 514 e 516 del foglio 14° del Comune di San Zenone degli Ezzelini, non soggetti a pignoramento ma in proprietà dell'esecutato;
- secondo quanto menzionato nel contratto il concedente (esecutato #1) risultava intestatario di titoli PAC e, secondo l'art. 8 del medesimo contratto, *"le imposte e tasse afferenti la proprietà ed eventuali contributi afferenti l'esercizio sono a totale carico della parte concedente"*;
- da una verifica presso l'Agea (Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura), risulta che l'esecutato #1 dall'anno 2017 non fosse più titolare di titoli PAC, in quanto ceduti al conduttore nel 2016.

QUANTIFICAZIONE DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO 1

Dalla ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari, non risulta che vi sia un mercato attivo degli affitti in Comune di San Zenone degli Ezzelini, per cui per la quantificazione dell'indennità di occupazione, ci si è avvalsi delle quotazioni OMI, che portano ad una tariffa, decurtata della vetustà, di €/mq 2,94 al mese.

L'indennità mensile sarà quindi di: $\text{mq } 318,33 \times \text{€/mq } 2,94 = \text{€ } 935,89$, arrotondati ad **€ 900,00** al mese, anche in considerazione delle perdite d'acqua presenti sul bagno della zona notte, oltre che lo stacco del parquet del corridoio sulla zona notte.

VALUTAZIONE CONGRUITÀ CANONE DI AFFITTO LOTTO 2

Il canone contrattualmente pattuito risulta di € 800,00 annuali per una superficie di mq 42.941.

Da una ricerca di mercato coordinata con l'indagine Crea (Rapporto Regionale 2019 del Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria), risulta che il canone d'affitto annuale per un terreno non irriguo condotto a seminativo, si aggiri tra i 400 ed i 600 €/anno per ettaro (1 ettaro = 10.000 mq); stante la conformazione non regolare del terreno pignorato si ritiene congruo attestare la tariffa nella misura minima dei 400 €/anno/ha.

Nel caso di specie il giusto canone di affitto sarebbe quindi di: $\text{mq } 42.941 : 10.000 \times \text{€/anno/ha } 400 = \text{€/anno } 1.717,64$, arrotondati ad €/anno 1.700,00; ai sensi del comma 3 dell'art. 2923 del Codice Civile, la riduzione di 1/3 del giusto canone ($\text{€ } 1.700,00 : 3 = \text{€ } 566,67$) lo attesta alla somma minima di €/anno 1.133,33, che risulta superiore all'attuale canone di affitto.



Considerando che la superficie pignorata è di mq 40.071, la quota di giusto canone in capo alla procedura esecutiva sarebbe di: $\text{mq } 40.071 : 10.000 \times \text{€/anno/ha } 400,00 = \text{€/anno } 1.602,84$, arrotondati ad **€/anno 1.600,00**.

Casale sul Sile, 05/07/2021

Il Tecnico Estimatore
Cester geometra Loris

