

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 267/2020

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

PERITO ESTIMATORE: ARCH. CARMEN VIGNOTTO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI



INDICE

INCARICO	4
FORMAZIONE DEI LOTTI	4
1 LOTTO 1	5
1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO	5
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
1.3 CONFINI	7
1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE	7
1.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	7
1.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
1.9 CONFORMITA' EDILIZIA	10
1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	11
1.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE	11
1.12 STIMA DEL LOTTO 1	12
1.12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	12
1.12.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	12
1.12.3 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO.....	13
2 LOTTO 2	14
2.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO	14
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	15
2.3 CONFINI	15
2.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE	15
2.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	16
2.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	16
2.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	16
2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA	16
2.9 CONFORMITA' EDILIZIA	17
2.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	17
2.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE	17
2.12 STIMA DEL LOTTO 2	17
2.12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	17
2.12.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	18

pag. 2

Architetto Carmen Vignotto

via P. Veronese n.4 – 31100 Treviso -E-mail: studio@architettovignotto.it - PEC: carmen.vignotto@archiworldpec.it



2.12.2	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	18
2.12.3	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO.....	18



INCARICO

In data 23.09.2021, il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso ha conferito alla sottoscritta Arch. Carmen Vignotto, con studio professionale a Treviso in via P.Veronese n.4, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1684, l'incarico quale perito estimatore per l'immobile pignorato.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento di rito in data 27.09.2021, il sottoscritto perito estimatore eseguiva sopralluogo presso gli immobili ubicati a Montebelluna (TV) in data 29.12.2021, previo accordo con il custode Aste 33 di Treviso.

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati i luoghi ed effettuati i rilievi fotografici.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonchè di verificare la legittimità dello stato di fatto, si rendevano necessarie:

- Visure telematiche presso il Catasto di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili
- Richiesta presso il Notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna per ottenere la copia degli atti di provenienza degli immobili
- Verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, successive a quelle citate nella relazione notarile
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna per verificare l'esistenza di pratiche edilizie autorizzative relative agli Immobili pignorati
- Richiesta presso l'agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione

Espletate le opportune verifiche, il sottoscritto espone di seguito il risultato delle proprie indagini e deduzioni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato che i beni pignorati consistono in più immobili distinti, il sottoscritto perito estimatore ritiene di formare i seguenti lotti:

- **LOTTO 1**
Immobile ad uso opificio in via Lazzaretto in **Comune di Montebelluna (TV)** - Catasto fabbricati – sez. F – foglio 3 – particella 174 – sub 3-4
- **LOTTO 2**
Terreno agricolo in via Lazzaretto - **Comune di Montebelluna (TV)** - Catasto Terreni – foglio 40 – particella 1730



1 LOTTO 1



1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO

Indirizzo: via **Lazzaretto n.38 – San Gaetano di Montebelluna (TV)**

L'immobile si trova a circa 400 metri dal centro di abitato di San Gaetano e a circa 2 km dal centro di Montebelluna, principale cittadina nelle vicinanze.

Si segnala che a circa 4 Km vi è il casello di Montebelluna della Superstrada Pedemontana Veneta.

Gli accessi, sia carraio che pedonale, all'immobile avvengono da via Lazzaretto



1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE



- Unità immobiliare a **opificio con scoperto privato**, così censita al **Catasto dei Fabbricati (ALLEGATO 1.5): Comune di Montebelluna - sez. F - foglio 3 - particella 174 – sub 3 – categoria D/1 - rendita € 6.303,87**
- **Area scoperta - Comune di Montebelluna – sez. F – foglio 3 – particella 174 – sub 4 – Categoria Area Urbana – consistenza mq 2.338**

Il lotto su cui si erge il fabbricato è censito al **Catasto Terreni – Comune di Montebelluna – foglio 40 – mappale 174 – ente urbano – superficie mq 3.945.**

La parte all'estremo nord del mappale 174 è occupata da via Lazzaretto e da canalina consortile, come chiaramente visibile anche nell'elaborato planimetrico, ma questo non comporta pregiudizio al bene pignorato.



La scheda catastale risale al 1989, pertanto è necessario eseguire l'**aggiornamento** come da pratiche edilizie successive (paragrafo 1.9) con il **costo indicativo di € 400,00**

1.3 CONFINI

L'immobile censito al foglio 3 - mappale 174 confina a nord con via Lazzaretto, a est con mappale 1730, a ovest con mappali 1328, 352, 1330 e 192, a sud con mappale 2179.

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Servitù di distanza a favore e contro, costituita con atto Notaio Edoardo Bernini di Montebelluna in data 04.03.2008, rep. 10790, raccolta 3849, trascritto a Treviso in data 10.03.2008 ai numeri 9398/6157 (ALLEGATO 1.2):

- *".....costituiscono a carico di detto immobile (mappale 1330) e a favore dell'immobile descritto al punto 2 della premessa (mappale 174) e che si ha qui riportato, di proprietà della Società...omissis...che, come sopra rappresentata accetta, diritto alla costruzione in elevazione di quanto esistente, ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a quella disposta dalle norme vigenti (rispetto alla proprietà di essi concedenti), comunque nel rispetto delle norme inderogabili di legge e con gli effetti da essi previsti"*
- *"parimenti la Società...omissis...costituisce a carico di detto immobile (mappale 174) e a favore dell'immobile descritto al punto 1 della premessa (mappale 1330) di proprietà...omissis...che accettano, diritto a che eventuali future costruzioni da erigersi sul fondo stesso possano essere eseguite ad una distanza dal confine tra le due proprietà inferiore a quella stabilita dalle norme edilizie del Comune di Montebelluna, ma comunque non inferiore alla distanza di metri lineari 5,00 e metri lineari 3,05 dalla proprietà dei concedenti e parallelamente alla costruzione in elevazione come autorizzata al superiore articolo 1 (lunghezza di ml 25 e altezza di ml 2,61), comunque nel rispetto delle norme inderogabili di legge e con gli effetti da esse previsti"*

1.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati – Comune di Montebelluna – sez. F – foglio 3 – mappale 174 sub 3 e 4, risultano così intestati:

- **Esecutato** (ALLEGATO 1.1) – per la quota di **1/1 dell'intero**

Gli immobili sono pervenuti all'Esecutato, come generalizzato in atti, con atto di fusione di società per incorporazione **Notaio Matteo Contento di Montebelluna, rep. 18136, raccolta 11030 del 12.12.2014**, trascritto a Treviso in data 23.12.2014 ai numeri 36220/27037 (ALLEGATO 1.2).



1.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) in data 09.11.2020, agli atti.

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 18.01.2022 (ALLEGATO 1.4), a carico **degli immobili censiti al Catasto fabbricati – Comune di Montebelluna – sez. F - fg 3 – mappale 174, sub 3 e 4** non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già citate nella certificazione notarile, che di seguito si riassumono:

- **TRASCRIZIONE** nn. 1078/908 del 15.01.1982 – **CONVENZIONE per concessione di ampliamento di fabbricato adibito ad attività di produzione** – a favore Comune di Montebelluna - SEGRETARIO del Comune di Montebelluna - rep. 4189 del 12.12.1981
- **TRASCRIZIONE** nn. 22078/18414 del 13.10.1983 – **CONVENZIONE per concessione edilizia per ampliamento di fabbricato adibito ad attività artigianale** – a favore Comune di Montebelluna - SEGRETARIO del Comune di Montebelluna- rep. 4341 del 28.09.1983
- **TRASCRIZIONE** nn. 16331/12673 del 10.06.1988 – **ATTO D'OBBLIGO** – a favore Comune di Montebelluna - SEGRETARIO del Comune di Montebelluna - rep. 4641 del 23.05.1988
- **ISCRIZIONE** nn. 58380/16267 del 11.12.2007 – **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** – Notaio Bernini di Montebelluna rep. 10337, raccolta 3631 del 06.12.2007
- **TRASCRIZIONE** nn. 9398/6157 del 10.03.2008 – **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** – Notaio Bernini di Montebelluna rep. 10790, raccolta 3849 del 04.03.2008
- **ISCRIZIONE** nn. 10156/1607 del 24.03.2020 – **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo** – Giudice di Pace di Conegliano (TV) rep. 995/2019 del 12.11.2019
- **ISCRIZIONE** nn. 20736/3431 del 09.07.2020 – **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo** – Tribunale di Treviso rep. 1536/2020 del 25.05.2020
- **TRASCRIZIONE** nn. 31902/21743 del 07.10.2020 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - derivante da atto esecutivo o cautelare – UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Treviso rep. 3763 del 07.08.2020

1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato consiste in un immobile ad uso produttivo con locali di servizio e uffici con scoperto privato.

L'immobile, sviluppato su un unico piano, ha dimensioni planimetriche massime di ml 114,10 x ml 14,90 ed è così composto:

- zona uffici h media circa ml 2,90 – superficie lorda circa mq 83
- zona laboratorio produttivo (zona centrale) h media circa ml 4,88 – superficie lorda circa mq 420
- zona laboratorio produttivo (zona sud) h media circa ml 5,90 – superficie lorda circa mq 384

pag. 8

Architetto Carmen Vignotto

via P. Veronese n.4 – 31100 Treviso -E-mail: studio@architettovignotto.it - PEC: carmen.vignotto@archiworldpec.it



- tettoia (zona sud) h media circa ml 5,90 – superficie lorda circa mq 126
- zona locali di servizio (bagni, spogliatoi , ecc.) m media circa ml 2,70 – superficie lorda circa mq 50
- locale verniciatura e magazzino h media circa ml 3.60 (locale verniciatura attualmente abbassato con controsoffitto) – superficie lorda circa mq 193
- magazzino lato nord + vano attiguo h media circa ml 4,50 – superficie lorda circa mq 102
- centrale termica – superficie lorda circa mq 12

Complessivamente l'immobile occupa una **superficie totale lorda di circa mq 1.370**

- area in proprietà esclusiva superficie catastale mq 3.945
- area in proprietà esclusa porzione occupata da strada e canalina consortile (parzialmente intubata) circa mq 3.858
- **area scoperta circa mq 2.488**

Il fabbricato, le cui diverse aree sono state costruite in vari anni, ha caratteristiche costruttive e di finitura tipiche delle varie epoche e brevemente si riassumono:

- Struttura portante in elevazione c.a. e copertura in acciaio
- Tettoia con struttura portante e copertura in acciaio
- Copertura in pannelli sandwich nel laboratorio produttivo
- Copertura in tavole di laterizio nel locale verniciatura e nei magazzini zona nord
- Serramenti in metallo nella zona produttiva e in legno negli uffici
- Pavimentazione in cemento liscio nella zona produttiva e in gres negli uffici e nei bagni e spogliatoi
- Lattonomie in metallo verniciato
- Riscaldamento costituito da caldaia a gas metano e termoconvettori

Il fabbricato è provvisto di allacciamento alla rete elettrica, all'acquedotto, alla rete gas metano e alla fognatura comunale.

Stato manutentivo:

Trattandosi di fabbricato artigianale, l'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è buono, soprattutto nella parte in cui è stata fatta la sostituzione della copertura in anni più recenti.

Ad un esame superficiale del bene, si riscontrano i seguenti vizi e/o difetti:

- Pitture scrostate all'esterno della zona uffici e del blocco magazzini a nord
- Serramenti in legno scrostati all'esterno
- Segni di umidità con formazione di muschio alla base delle murature
- Segni di umidità e pitture rovinate nella zona dei magazzini a nord



1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Montebelluna è il Piano Interventi (P.I.).

L'immobile censito al **mappale 174** - sub 3 e 4 - ricade in zona con la seguente destinazione urbanistica (ALLEGATO 1.6):

- **ZONA Eb – aree rurali a forte frammentazione residenziale - artt. 29,30 N.T.O.**
- **ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA – art. 26 N.T.O. – NUMERO ATTIVITA' 6 - attività incompatibili che non possiedono requisiti tali da mantenere l'attuale localizzazione – ammesso solo l'uso da parte dell'attività preesistente, fino alla cessazione dell'attività stessa o al suo trasferimento.**

In data 31.01.2022 il dirigente dell'area tecnica del Comune di Montebelluna, a colloquio con il sottoscritto perito stimatore, ha specificato quanto segue:

- Solo nel caso proseguisse l'attività attualmente esistente potrebbero essere applicati i criteri compensativi di cui all'art. 26, comma 4, delle N.T.O. allegate al Piano interventi
- **Nel caso il bene venisse acquistato da terzi, il capannone esistente potrebbe comunque essere utilizzato, ma senza benefici di compensazione di cui all'art.26 : "la cessazione o il trasferimento in altra sede delle attività, in assenza di convenzione, comportano la decadenza dei benefici di cui al presente articolo e di conseguenza la previsione di rinaturalizzazione del sito, ovvero l'adeguamento di destinazione d'uso del fabbricato o della parte di esso utilizzato dall'attività stessa, a quanto consentito dalle norme della ZTO di appartenenza"**
- **I locali legittimamente autorizzati** allo svolgimento di attività e inseriti in zona impropria non schedati potranno essere oggetto della **sola manutenzione ordinaria e straordinaria**
- Essendo ubicato in zona agricola, **l'eventuale nuova attività da insediare deve essere compatibile e non inquinante**, per questo è opportuno verificarne la fattibilità presso l'ufficio **Tecnico del Comune di Montebelluna prima dell'acquisto**

Quanto riportato nel presente paragrafo si riferisce alla data di redazione della presente perizia, pertanto potrebbe variare a causa del subentro di nuove norme.

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune Montebelluna sono state reperite la seguenti pratiche edilizie autorizzative (ALLEGATO 1.7):

- **Nulla osta prat. N. 126/75 - prot. n.8827 - del 01.07.1975** - per l'esecuzione di lavori edili di "sistemazione interna civile abitazione e variante prospetti"
- **Concessione edilizia n. 60/82 - prot. 8068/81 - del 21.04.1982** per "ampliamento laboratorio artigianale"



- **Concessione edilizia n.214/83 - prot. 4900/83 - del 24.10.1983** per "*ampliamento laboratorio artigianale*"
- Collaudo statico prot. 994 del 07.02.1984
- **Dichiarazione di Agibilità n. 214/83 - prot. 3755/84 - del 07.05.1984**
- **Concessione edilizia n. 85/86 - prot. 896/86 - del 17.04.1986** per "*ampliamento e sistemazione laboratorio artigianale*"
- **Concessione edilizia n. 443/88 – prot. 23410/86 - del 03.11.1988** per "*ampliamento di fabbricato artigianale*"
- **Concessione gratuita n.22283 – prot. 89/22283 - del 26.03.1991** per "*ultimazione lavori prec. C.E. 896 del 17.04.1986 e tamponamento tettoia*"
- Collaudo statico prot. 2111 del 10.07.1989
- **Permesso di Agibilità n. 23701 del 06.05.1996**
- **DIA prot. 22940 del 18.06.2007** per "*manutenzione straordinaria per ricopertura tetto e opere interne su immobile ad uso falegnameria artigianale*" e successiva dichiarazione di fine lavori del 26.05.2010
- **Presa d'atto del 04.07.2007 della DIA prot. 22940 del 18.06.2007** per "*sanatoria per difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato con concessione edilizia n.22283/89 del 26.03.1991 e rifacimento della copertura con nuove modifiche interne del fabbricato ad uso attività artigianale*"
- **DIA prot. 7634 del 27.02.2008** per "*variante alla DIA del 18.06.2007*" e successiva dichiarazione di fine lavori prot. 21797 del 28.06.2010
- **Presa l'atto del 13.03.2008 della DIA prot. 7634 del 27.02.2008** per "*modifiche interne e prospettive di fabbricato ad uso artigianale con lieve aumento dell'altezza della tettoia a nord a seguito della modifica della copertura, in variante alla DIA n.22940/07 del 18.06.2007*"

A seguito confronto tra il rilievo attuale del fabbricato ed i disegni dell'immobile così come riportato nelle pratiche autorizzative di cui sopra, non si rilevano difformità.

1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento della redazione della presente perizia, l'immobile è utilizzato per l'attività dell'Esecutato (ALLEGATO 1.1)

1.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Vista la conformazione del bene, allo stato attuale non si ritiene possibile la suddivisione.



1.12 STIMA DEL LOTTO 1

1.12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che si riferisce al prezzo di mercato come incontro tra domanda e offerta. In particolare, è stata calcolata la *consistenza* dell'immobile, al fine di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, su cui basare le indagini di mercato.

E' stata fatta una valutazione esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I. (fonte: www.agenziaentrate.gov.it), al fine di ottenere un valore medio di mercato a cui fare riferimento. E' stata quindi effettuata una accurata indagine sul mercato immobiliare della zona, anche tramite i principali siti immobiliari e un colloquio con tecnici operanti nella zona, comparando i prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, con analoghe caratteristiche di vetustà. Sono stati considerati, inoltre, parametri quali l'età, la qualità, la tipologia del bene, il livello di manutenzione, la presenza di eventuali vizi, e l'ubicazione dei beni, oltre che alla presenza di eventuali servitù e/o vincoli

1.12.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile è stata calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra, alla quota convenzionale di ml 1,50 dal pavimento.

Superfici Esterne Lorde:

Complessivamente il **fabbricato** occupa una **superficie totale lorda di circa mq 1370**

- area in proprietà esclusiva superficie catastale mq 3.945
- area in proprietà esclusa porzione occupata da strada e canalina consortile (parzialmente intubata) circa mq 3858
- **area scoperta mq 2488**

Superficie Commerciale:

Come da usi e consuetudini del mercato immobiliare locale, la superficie commerciale si ottiene sommando la superficie principale con le superfici secondarie moltiplicate per un coefficiente di adeguamento (rapporto mercantile):

- AREA PRODUTTIVA-AREA UFFICI-AREA SERVIZI - MQ 1370
- SCOPERTO PRIVATO IN PROPRIETA' ESCLUSIVA MQ 2.488 X 0.1= 248,80

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 1.619 (ARROTONDATO)

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Caratteristiche immobiliari di comparazione:

Ubicazione: zona periferica di Montebelluna

Destinazione d'uso: produttivo



Tipologia: fabbricato produttivo – epoca costruzione 1980-2008

Superficie commerciale: circa mq 1.619

Esito esame banca dati quotazioni immobiliari “Agenzia Entrate - O.M.I.”:

anno 2021 – primo semestre

Comune di Montebelluna - Fascia: periferica, frazione di San Gaetano - Codice di zona: “D2” - Microzona catastale n.0 - Destinazione: produttiva - Tipologia: Laboratori - Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MINIMO: €/mq 390

Valore di mercato MASSIMO €/mq 455

Risultati analisi comparativa:

A seguito colloquio con tecnici e costruttori operanti nella zona pedemontana, si è appreso che, considerato che un parte del fabbricato è più recete e in ottimo stato e può essere valutata circa €/mq 300, mentre una parte è vetusta e necessita di manutenzione e può essere valutata circa €/mq 210, si calcola che posto sul mercato il bene pignorato potrebbe realizzare circa €/mq 270

Che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera proprietà pari a:

Mq 1.619 X 270 €/mq = € 437.130,00

A cui si detraggono i costi di regolarizzazione catastale € 400,00:

€ 437.130,00 – 400,00= € 436.730,00

1.12.3 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Considerata la peculiarità della presente perizia, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE PIGNORATO:

€ 436.730 - 20% = € 349.384,00 arrotondato € 350.000

ALLEGATI LOTTO 1

- 1.1) SOGGETTI COINVOLTI
- 1.2) ATTO DI PROVENIENZA
- 1.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 1.4) ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- 1.5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 1.6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.7) PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE
- 1.8) SCHEDA SINTETICA





2.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO

Indirizzo: **via Lazzaretto – località San Gaetano di Montebelluna (TV)**

L'immobile si trova a circa 400 metri dal centro di abitato di San Gaetano e a circa 2 km dal centro di Montebelluna, principale cittadina nelle vicinanze.

Si segnala che a circa 4 Km vi è il casello di Montebelluna della Superstrada Pedemontana Veneta.

L'accesso avviene direttamente da via Lazzaretto



2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE



I beni oggetto di pignoramento sono così censiti al **Catasto Terreni** (ALLEGATO 2.5):

Comune di Montebelluna – foglio 40 – mappale 1730 – seminativo arborato irriguo – mq 5.290 – reddito dominicale 45,08 – reddito agrario € 25,95

La parte all'estremo nord del mappale 1730 è occupata da via Lazzaretto, ma questo non comporta pregiudizio al bene pignorato.

2.3 CONFINI

Il terreno confina a nord con via Lazzaretto, a est con mappali 1755, 1759, 1758, 1756, 1537, a sud con mappali 608, 196, 606, 195, 2179, a ovest con mappale 174.

2.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Sull'immobile in oggetto non sono state rilevare servitù attive e/o passive



2.5 PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile identificato al Catasto Terreni– **Comune di Montebelluna, foglio 40, mappale 1730** risulta intestato:

- **Esecutato** (ALLEGATO 2.1) **per la quota di 1/1 dell'intero**

Gli immobili sono pervenuti all'Esecutato, come generalizzato in atti, con atto di fusione di società per incorporazione **Notaio Matteo Contento di Montebelluna, rep. 18136, raccolta 11030 del 12.12.2014**, trascritto a Treviso in data 23.12.2014 ai numeri 36220/27037 (ALLEGATO 2.2)

2.6 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stata depositata relazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio Dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) in data 09.11.2020, agli atti.

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 18.01.2022 (ALLEGATO 2.4), a carico **dell'immobile censito al Catasto terreni – Comune di Montebelluna - fg 40 – mappale 1730** non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già citate nella certificazione notarile, che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE** nn. 58380/16267 del 11.12.2007 – **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** – Notaio Bernini di Montebelluna rep. 10337, raccolta 3631, del 06.12.2007
- **ISCRIZIONE** nn. 10156/1607 del 24.03.2020 – **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo** – Giudice di Pace di Conegliano (TV) rep. 995/2019 del 12.11.2019
- **ISCRIZIONE** nn. 20736/3431 del 09.07.2020 – **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo** – Tribunale di Treviso rep. 1536/2020 del 25.05.2020
- **TRASCRIZIONE** nn. 31902/21743 del 07.10.2020 – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - derivante da atto esecutivo o cautelare – UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Treviso rep. 3763 del 07.08.2020

2.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato consiste in un **terreno di superficie catastale mq 5.290**.

Il terreno agricolo ha destinazione seminativa, ma attualmente non è coltivato.

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Montebelluna è il Piano Interventi (P.I.).

L'immobile censito al **foglio 40 – mappale 1730** - ricade in zona con la seguente destinazione urbanistica (ALLEGATO 2.6):

- **ZONA Eb – aree rurali a forte frammentazione residenziale - artt. 29,30 N.T.O.**



- **Ambito di edificazione diffusa – art. 17 N.T.O.**

2.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Il bene è un terreno agricolo libero e non sono presenti edifici per cui sia necessaria verifica della conformità edilizia.

2.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Alla data di redazione della presente perizia si rileva l'esistenza di un contratto di affitto di fondo rustico registrato al n. 1441 serie 3T trasmessa il 19.03.2018 (ALLEGATO 2.7), stipulato in data 27/02/2018 con durata dal 11/11/2017 al 10/11/2022. Il contratto è opponibile, poiché stipulato e registrato prima della trascrizione del pignoramento. Nel periodo di redazione della presente perizia, non è stato possibile reperire il contratto di affitto in quanto non è stato depositato all'Agenzia delle Entrate e né l'Esecutato, né l'affittuario hanno fornito documentazione in merito, nonostante i vari solleciti del custode Aste 33 (il terreno attualmente è incolto).

In ogni caso, il custode Aste 33 s.r.l. ha provveduto a inviare comunicazione di non rinnovo del contratto alla scadenza (allegato 2.7), pertanto, alla data di vendita all'asta, presumibilmente il contratto sarà prossimo alla scadenza e per questo motivo si ritiene che esso non crei pregiudizio al valore del terreno, che nel prezzo finale di stima verrà, in ogni caso, decurtato del 20% .

2.11 POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Vista la conformazione del bene, non si ritiene possibile la suddivisione del bene.

2.12 STIMA DEL LOTTO 2

2.12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato è quello del **valore di mercato**, che si riferisce al prezzo di mercato come incontro tra domanda e offerta.

In particolare, è stata calcolata la *consistenza* dell'immobile, al fine di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, su cui basare le indagini di mercato. E' stata fatta una valutazione esaminando la banca dati delle Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate - VAM (fonte: www.agenziaentrate.gov.it), al fine di ottenere un valore medio di mercato a cui fare riferimento.

E' stata quindi effettuata una accurata indagine sul mercato immobiliare della zona, anche tramite i principali siti immobiliari e un colloquio con un tecnico operante nella zona, comparando i prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, con analoghe caratteristiche. Sono stati considerati, inoltre, l'ubicazione e l'accessibilità dei beni, oltre che la presenza di eventuali servitù e/o vincoli



2.13.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile è stata calcolata sulla superficie catastale:.

- **Mappale 1730 mq 5.290**

2.12.2 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Caratteristiche immobiliari di comparazione:

Ubicazione: frazione di Guarda di Montebelluna

Destinazione d'uso: agricola

Tipologia immobiliare generale: terreno agricolo irriguo

Superficie commerciale: mq 5.290

Esito esame banca dati Valori Agricoli Medi "Agenzia Entrate – V.A.M.":

anno 2019

Coltura: Seminativo arborato irriguo

Regione agraria: N.4 – Pianura Trevigiana Occidentale

Valore €/mq 8,50

Risultati analisi comparativa:

A seguito colloquio con tecnici operanti nella zona, si è appreso che il prezzo di mercato del terreno seminativo irriguo è di circa €/mq 10,00

Che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera proprietà pari a:

Mq 5.290 X 10,00 €/mq = € 52.900,00

2.12.3 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO

Considerata la peculiarità della presente perizia, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato, anche a causa dell'esistenza del contratto di locazione opponibile, ma prossimo alla scadenza:

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE PIGNORATO:

€ 52.900 - 20% = 42.320 = arrotondato € 42.300,00

Treviso 04.02.2022

Il Perito Stimatore
Arch. Carmen Vignotto

ALLEGATI LOTTO 2:

- 2.1) SOGGETTI COINVOLTI
- 2.2) ATTO DI PROVENIENZA



- 2.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2.4) ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- 2.5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 2.6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 2.7) VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 2.8) SCHEDA SINTETICA

