

**TRIBUNALE DI TREVISO**

\*\*\*\*\*

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 555/2017**

**GIUDCE DELEGATO: DOTT. MARCO SARAN**

**PERITO STIMATORE: ARCH. CARMEN VIGNOTTO**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI STIMA DEL BENE IMMOBILE**

\*\*\*\*\*



## **INDICE**

<b>INCARICO</b> .....	<b>3</b>
<b>FORMAZIONE DEI LOTTI</b> .....	<b>3</b>
1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO .....	4
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	5
3. CONFINI .....	5
4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE .....	6
5. PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI .....	6
6. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	6
7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	6
8. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE .....	7
10. POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE .....	8
<b>11. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b> .....	<b>8</b>
11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER LA STIMA DELL'IMMOBILE .....	8
11.2 CONSISTENZA DEI BENI .....	8
11.3 STIMA DEL LOTTO .....	8
11.4 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO .....	9



## INCARICO

In data 18.07.2019, il G.E. Dott. Marco Saran 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 stimatore per l'immobile pignorato.

## ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento di rito in data 24.07.2019, il sottoscritto perito stimatore eseguiva sopralluogo presso gli immobili ubicati a Farra di Soligo (TV), in data 31.10.2019 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 lo studio del **Notaio Dott. Lorenzo Ferretto di Treviso** al fine ottenere copia degli atti di provenienza
- Verifica presso l'**Agenzia delle Entrate** dell'esistenza di eventuali nuove **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** successive a quelle depositate agli atti
- Verifica presso l'**Ufficio Tecnico del Comune** di Farra di Soligo per l'acquisizione della cartografia relativa alla destinazione urbanistica
- Verifica presso **AVEPA** dell'esistenza di eventuali **contratti di locazione**
- Verifica presso **AVEPA** della regolarità e delle caratteristiche dell'impianto dei vigneti

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 due terreni agricoli contigui di ridotte dimensioni con piantumazione continua tra i due mappali, il sottoscritto perito stimatore ritiene di formare un unico lotto.





### 1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL LOTTO

Indirizzo: **Località col San Martino – Comune di Farra di Soligo (TV)**

I terreni si trovano in collina a circa 1 chilometro a nord di via Scandolera, la principale strada che porta al centro della frazione di Col San Martino giungendo dal paese di Vidor.

L'accesso ai terreni avviene tramite una strada sterrata demaniale.





#### 4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Verificato l'atto di provenienza, la certificazione notarile ed eseguita una visura ipotecaria aggiornata, non sono state rilevate trascrizioni di servitù attive o passive. Da sopralluogo non sono state rilevate servitù visibili.

#### 5. PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili identificati al **Catasto Terreni – Comune di Farra di Soligo – Fg 1 - mappali 43 e 236** risultano intestati all'**Esecutato (ALLEGATO 1)** per la **quota 1/2 dell'intero e**, in quanto coniugato in **regime di comunione dei beni, alla moglie (ALLEGATO 1) per la quota di 1/ 2 dell'intero.**

Gli immobili sono pervenuti all'Esecutato, come generalizzato in atti, a seguito di:

- atto di **compravendita Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, rep. 41.401 del 26.01.1996**, trascritto a Treviso ai nn 3984/3213 in data 14.02.1996 (ALLEGATO 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. Michele Pellegrino di Spinea (VE) in data 19.01.2018, agli atti.**

Da ispezioni ipotecarie effettuate in data 01.08.2019 (ALLEGATO 4), a carico dei terreni identificati al **Catasto Terreni – Comune di Farra di Soligo – Fg 1 - mappali 43 e 236** non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già citate nella certificazione notarile, che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE** nn. 6258/915 del 11.03.2015 – pubblico ufficiale **Tribunale di Treviso** – sezione distaccata di Conegliano – **rep. 816/2013 del 24.06.2013 - IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo – contro, tra altri, **Esecutato (ALLEGATO 1)** – sui beni: tra altri, **la quota di 1/ 2** degli immobili Catasto Terreni – Comune di Farra di Soligo – Fg 1 - mappali 43 e 236
- **TRASCRIZIONE** nn. 33035/22788 del 29.09.2017 – pubblico ufficiale **U.N.E.P.** Repertorio 8543/2017 del 14.08.2017 - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - contro Esecutato per la quota 1/ 2 e contro la Coniuge (ALLEGATO 1) in comunione dei beni per la quota di 1/ 2

#### 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni pignorati sono due terreni catastalmente distinti di superficie mq 1.682 e mq 838, ma formanti di fatto un'unica unità di superficie totale di **mq 2.520.**

Il territorio in cui sono ubicati i beni è molto pregiato, in quanto rientra nell'area **Conegliano Valdobbiadene – Prosecco DOCG** e nel 2019 è stato proclamato **Patrimonio mondiale dell'umanità dall'Unesco.**

Il terreno è collinare con esposizione sud ovest ed è coltivato a **vite Glera**, il cui regolare impianto risale all'anno 1954 (ALLEGATO 8) . Da verifica presso AVEPA il vigneto risulta iscritto al registro **Conegliano Valdobbiadene – Prosecco DOCG.**



## 8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Farra di Soligo è il Piano Interventi (P.I.) vigente. Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona omogenea con la seguente destinazione urbanistica (ALLEGATO 6):

- **Tessuto agricolo di connessione naturalistica** – A3 – art. 35 N.T.O.
- **Area nucleo** (Core area) – art. 85 N.T.O.

E sono soggetti ai seguenti **vincoli**:

- Vincolo idrogeologico -forestale
- Area nucleo e Core Area
- Ambito naturalistico di livello regionale
- Parzialmente fascia di rispetto stradale

## 9. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Da verifiche presso AVEPA è stato rilevato un **contratto di locazione** (ALLEGATO 7) sottoscritto in data 03.10.2014 e registrato in data 06.10.2014 al n. 680-3T, della durata di 25 annate agrarie, **con decorrenza dalla data del 15.05.2014 e scadenza alla data 11.11.2039**.

Il contratto di locazione è stato **registrato e trascritto prima della trascrizione del pignoramento**, pertanto si esegue anche la verifica della congruità del canone per verificarne l'opponibilità.

**Il canone di affitto applicato nel contratto di locazione è di €/anno 500 per 0.252 Ha, corrispondente a circa 2.000 €/Ha annui.**

A seguito colloquio con un'agenzia immobiliare della zona, operatori del settore vitivinicolo e categorie di settore (tramite AVEPA), si apprende che il **corrente canone di affitto di un terreno con tali caratteristiche è di circa 5.000 €/Ha annui, corrispondente a 1.260 €/anno per l'intero bene pignorato (di Ha 0,252).**

Per l'accertamento della congruità del prezzo di locazione, si esegue la seguente verifica:

- **Canone applicato nel contratto di locazione: 500 €/annui per l'intero bene di 0.252 Ha** - corrispondente a circa 2.000 €/Ha annui
- Canone corrente per terreni con pari caratteristiche (**giusto prezzo**): 5.000 €/Ha annui - corrispondente a **1.260 €/anno per l'intero bene di 0.252 Ha**
- 1/3 del giusto prezzo:  $\text{€ } 1.260/3 = \text{€ } 420,00$
- $\text{€ } 1.260 - \text{€ } 420 = \text{€ } 840,00$

In conclusione, il sottoscritto perito stimatore ritiene **non congruo il canone di locazione applicato**, poiché esso è inferiore di più di 1/3 al giusto prezzo e **rinvia al giudizio del G.E. la valutazione dell'eventuale opponibilità del contratto di locazione esistente.**



## 10. POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE

Vista la dimensione, la posizione dei terreni e le caratteristiche della piantumazione, si ritiene necessario mantenere uniti i terreni in un unico lotto di vendita.

## 11. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

### 11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER LA STIMA DELL'IMMOBILE

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 quindi effettuata una accurata indagine sul mercato immobiliare della zona, anche tramite colloqui con un'agenzia immobiliare della zona, operatori del settore vitivinicolo e categorie di settore, comparando i prezzi applicati in recenti proposte di vendita di terreni simili ubicati in zona.

E' stata considerata, inoltre, la presenza di eventuali servitù e/o vincoli.

### 11.2 CONSISTENZA DEI BENI

Superficie catastale dei terreni censiti al Catasto Terreni - Comune di Farra di Soligo - foglio 1 è la seguente:

Mappale 43 – mq 1682

Mappale 236 – mq 838

**TOTALE MQ 2.520**

### 11.3 STIMA DEL LOTTO

#### **Caratteristiche immobiliari di comparazione:**

Ubicazione: zona collinare di Col San Martino – Farra di Soligo

Tipologia immobiliare generale: terreno agricolo coltivato a vigneto

Superficie catastale totale: mq 2.520

#### **Risultati analisi comparativa:**

I terreni **piantumati a vite Glera e inseriti nello schedario "Conegliano Valdobbiadene - prosecco DOCG"** sono oggetto di mercato molto particolare, influenzato dal pregio della zona e dal limite imposto per l'impianto di nuovi vigneti con inserimento nello schedario DOCG.

A seguito colloquio con un'agenzia immobiliare della zona, operatori del settore vitivinicolo e categorie di settore (tramite AVEPA), si è appreso che i terreni coltivati a vigneto nella zona collinare di Col San Martino sono molto ambiti e i prezzi di vendita di terreni liberi da contratti di locazione, variano tra i 30

pag. 8

Architetto Carmen Vignotto

E-mail: [studio@architettovignotto.it](mailto:studio@architettovignotto.it) - PEC: [carmen.vignotto@archiworldpec.it](mailto:carmen.vignotto@archiworldpec.it)



€/mq e i 38 €/mq; nel caso di terreni con contratto di affitto valido e canone di locazione congruo (quindi ben superiore a quanto indicato nel contratto di locazione esistente) il valore di vendita varia tra i 25 €/mq e i 28 €/mq.

Per quanto esposto nel paragrafo 9, si ritiene **non congruo il valore del canone indicato nel contratto di locazione e si rinvia al giudizio del G.E. la valutazione dell'opponibilità del contratto**; pertanto, considerata la posizione, la tipologia, l'epoca dell'impianto del vigneto e la conformazione del terreno, si esegue la seguente valutazione del bene nei due casi possibili:

**1) Terreni liberi da contratto di locazione**

Il bene pignorato potrebbe realizzare circa €/mq 33, che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera proprietà pari a:

**Mq 2.520X33 €/mq = € 83.160,00**

**2) Terreni con contratto di locazione valido e canone congruo**

Il bene pignorato potrebbe realizzare circa €/mq 26, che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera proprietà pari a:

**Mq 2.520X26 €/mq = € 65.520,00**

**11.4 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO**

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

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE PIGNORATO LIBERO DA CONTRATTO DI AFFITTO:**

**€ 83.160,00 - 20% = € 66.528,00 arrotondato € 66.500,00**

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE PIGNORATO CON CONTRATTO DI AFFITTO VALIDO E CANONE CONGRUO:**

**€ 65.520,00 - 20% = € 52.416,00 arrotondato € 52.400,00**

Treviso 14.01.2020

Il Perito stimatore  
Arch. Carmen Vignotto

**ELENCO ALLEGATI**

- 1) ELENCO SOGGETTI COINVOLTI
- 2) ATTI DI PROVENIENZA

pag. 9



- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- 5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 7) CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 8) DOCUMENTAZIONE VIGNETI
- 9) SCHEDA SINTETICA

