

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 300/2023**

promossa da **CREDITORE PROCEDENTE**

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE**

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

**INDICE**

<b>1. INCARICO.....</b>	<b>3</b>
1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI .....	3
1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	8
1.2.1. Premessa.....	8
1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. ....	8
1.2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica. ....	9
<b>2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'.....</b>	<b>10</b>
2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	10
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA.....	11
<b>3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>11</b>
3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	11
3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	12
3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	14
3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO .....	14
<b>4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....</b>	<b>16</b>
4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE.....	16
4.2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	16



4.3.	FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE .....	19
4.4.	IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	20
<b>5.</b>	<b>SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA.....</b>	<b>21</b>
5.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	21
5.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA .....	22
<b>6.</b>	<b>DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....</b>	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>25</b>
7.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA.....	25
7.2.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	26
7.2.1.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE. ....	26
7.2.2.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. ....	27
7.2.3.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.....	29
7.2.4.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO .....	29
7.3.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA .....	30
<b>8.</b>	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>32</b>



## 1. INCARICO

### 1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 17.05.2024 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a [REDACTED] il [REDACTED] con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare.

In data 20.05.2024 il sottoscritto accettava l'incarico.

Nel suddetto incarico il Giudice disponeva che l'esperto stimatore rispondesse preliminarmente al seguente quesito: *“visti i commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”*.

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

*“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015*

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

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R.*



6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 c.p.c.

e l'attualità;

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all' / agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

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

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

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con



riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione



*prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;*

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

*16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;*

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



*specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7  
.....omissis....;*

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

*19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*



## 1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

### 1.2.1. Premessa

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: **“l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”**.

Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso l'ufficio “Urbanistica ed edilizia privata” del Comune di Altivole, si è constatato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

### 1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore precedente ha depositato un certificato notarile risalente all'ottobre 2023 (v. allegato ALL.04), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detto certificato) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate riportate in calce all'allegato ALL.04) constatando che, dalla data della trascrizione del pignoramento al 06.11.2024, non sono state presentate ulteriori formalità.

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (planimetrie catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza



originario dell'immobile e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

### *1.2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica.*

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta all'Archivio Notarile di Treviso per l'acquisizione di copia dell'atto di provenienza con cui ESECUTATO è entrato in possesso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (vedasi allegato ALL.01);
- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate – (Servizio pubblicità immobiliare), per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti (si veda allegato ALL.04);
- istanza agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso, per verifica esistenza ed aggiornamento di eventuali atti privati (contratti di locazione o comodato ecc., si veda ALL.05);
- accesso telematico presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali) Ufficio Provinciale di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle “visure” relative all'unità immobiliare (si vedano allegati ALL.02 e ALL.03);
- accesso agli atti presso l'ufficio “Urbanistica ed edilizia privata” del Comune di Altivole (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità dell'unità immobiliare (si veda allegato ALL.06);
- accesso telematico al sito del Comune di Altivole per l'acquisizione di estratti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative (vedasi estratti del P.I. riportati nell'allegato ALL.07);



## 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

### 2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il compendio immobiliare pignorato oggetto di stima (fondo agricolo costituito da terreni ad uso vivaio e capannone agricolo uso deposito con uffici aziendali e commerciali) è situato in Comune di Altivole (TV), in via Barco n. 43.

Dette unità immobiliari sono attualmente così censite al Catasto Terreni del Comune di Altivole (TV):

- Foglio 8, Particella 70, sem. arb. irr., r.d. € 0,14, r.a. € 0,07, sup. 15 mq;
- Foglio 8, Particella 124, sem. arb. irr., r.d. € 81,33, r.a. € 44,94, sup. 8.288 mq;
- Foglio 8, Particella 327, sem. arb. irr., r.d. € 119,11, r.a. € 65,82, sup. 12.138 mq;
- Foglio 8, Particella 330, sem. arb. irr., r.d. € 30,75, r.a. € 17,00, sup. 3.134 mq;
- Foglio 8, Particella 336, sem. arb. irr., r.d. € 70,56, r.a. € 39,00, sup. 7.191 mq;
- Foglio 8, Particella 480, prato ir. ar., r.d. € 6,27, r.a. € 3,83, sup. 1.348 mq;
- Foglio 8, Particella 483, sem. arb. irr., r.d. € 52,54, r.a. € 29,03, sup. 5.354 mq;
- Foglio 8, Particella 485, sem. arb. irr., r.d. € 56,32, r.a. € 31,13, sup. 5.740 mq;
- Foglio 8, Particella 342, ente urbano, sup. 2.522 mq;
- Foglio 8, Particella 486, ente urbano, sup. 821 mq;
- Foglio 8, Particella 552, ente urbano, sup. 631 mq.

Le unità immobiliari sono attualmente così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Altivole (TV):

- Sez. Urb. B, Foglio 1, Mappale 342, Sub. 1, Categoria F/1, Consistenza 1702 mq;
- Sez. Urb. B, Foglio 1, Mappale 342, Sub. 3, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 60 mq, Rendita 824,27 €;



- Sez. Urb. B, Foglio 1, Mappale 342, Sub. 4, Categoria D/8, Rendita 2.427,35 €.
- Sez. Urb. B, Foglio 1, Mappale 486, Categoria F/1;
- Sez. Urb. B, Foglio 1, Mappale 552, Categoria F/1.

CONFINI: il compendio immobiliare in oggetto confina con i mappali: 1013, 328, 329, 950, 331, 482, 484, canale, 306, 307, 308, 343, 551, 476, 1063, 553, 118, 323, canale (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'allegato ALL.03).

## **2.2. *INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA***

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano di proprietà di ESECUTATO, per la quota 1/1 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 20.02.2003 a rogito del notaio dott. Parolin Battista di Montebelluna (TV), Rep. n. 166800 Racc. n. 34123, registrato a Montebelluna in data 03.03.2003 al n. 585 e trascritto in data 05.03.2003 ai nn. 8982/6384 (di cui si riporta copia in allegato ALL.01).

## **3. *VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO***

### **3.1. *ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI***

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. risalente all'ottobre 2023, depositato dal creditore precedente (vedasi allegato ALL.4), alla data del 20.09.2023 e con riferimento all'ultimo ventennio, i beni di cui trattasi risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, ad esclusione di quanto sotto indicato:



## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg Part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
13/11/2005	33295	5615	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Pistoia		128.306,56	200.000,00	ESECUTATO
03/02/2006	5141	1200	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario		1.100.000,00	2.200.000,00	ESECUTATO
25/06/2008	24862	5423	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario		1.500.000,00	3.000.000,00	ESECUTATO

- Trascrizione del 15.09.2023 ai nn. 33724/24173 derivante dall'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia rep. n. 2389/2023 del 27.07.2023 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato che il succitato certificato notarile è risalente all'ottobre 2023, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si vedano le ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato ALL.04) constatando che, dalla data di trascrizione del pignoramento al 06.11.2024, non sono state presentate ulteriori formalità.

### **3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI**

Dalle verifiche inerenti all'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emersa la presenza di quanto segue, come indicato agli artt. 4 e 5 del succitato atto di compravendita (vedasi ALL.01):

- *“ART.4.= La società venditrice [...] garantisce altresì la libertà degli stessi da altre ipoteche, da vincoli ed oneri di qualunque*



*specie eccezion fatta per l'esistenza di eventuali vincoli di natura urbanistica richiamando le trascrizioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso:*

*- in data 12.9.1990 nn.ri 23269/17353 (vincolo di destinazione d'uso a sensi art. 3 L.R.V. 24/1985);*

*- in data 15.11.1990 nn.ri 29178/21352 (vincolo non aedificandi);*

*- in data 23.8.1991 nn.ri 23076/17422 (vincolo di destinazione art. 3 L.R.V. 24/1985).*

*La parte acquirente si dichiara a conoscenza e si obbliga di rispettare quanto previsto nella convenzione privata relativa al vincolo di corretta ed armoniosa utilizzazione dell'area, convenzione da me autenticata nelle firme in data 17.10.1990 al n. 98731 di rep. reg.ta a Montebelluna il 24.10.1990 al n. 1219/3 Priv. 2.”*

- *“ART.5.= La compravendita avviene [...] con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, apparenti e non, richiamando:*
  - la servitù di elettrodotto a favore di Enel trascritta a Treviso il 15.01.1997 nn.ri 1531/1248 interessante i mappali 336, 124;*
  - la servitù attiva di gasdotto e rete telefonica a carico del mapp. 343 sub. 3 – di proprietà di terzi – ed a favore dei mapp. 342 sub 1, sub 3, sub 4 costituita con l'atto in data 17.01.2000 n. 76425 di rep. Notaio F. Imparato di Asolo, trascritto a Treviso il 22.1.2000 ai nn.ri 2706/2098, da esercitarsi sul tracciato evidenziato in colore rosso sulla pianta allegata a tale atto;*
  - la servitù passiva di condotta irrigua a carico dei mapp. 327, 124, 342 sub 1, 552 ed a favore del mapp. 343 sub 3 – di proprietà di terzi – da esercitarsi sul tracciato evidenziato in colore azzurro sulla pianta sopracitata [...]”*

Si rinvia anche al successivo capitolo 5.1 per quanto attiene ai vincoli di carattere urbanistico-edilizio.



### **3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il compendio immobiliare in oggetto è attualmente regolarmente occupato da un imprenditore agricolo, in forza del contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 27.08.2015 e registrato il 31.08.2015 (vedasi allegato ALL.05), il quale vi esercita l'attività florovivaistica e di vendita all'ingrosso e al dettaglio di piante ed articoli per il giardinaggio.

La durata del contratto d'affitto è stabilita in anni 15 con decorrenza dal 01.09.2015 e scadenza al 31.08.2030, e rinnovo tacito per uguale periodo salvo disdetta da una all'altra parte da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata A.R.

Il canone d'affitto annuo è stabilito in € 15.600,00 da pagarsi in due rate di uguale importo il giorno 11 maggio e 11 novembre.

Il canone di locazione risulta essere congruo alla consistenza e destinazione d'uso del compendio immobiliare in oggetto.

Pertanto non essendo ad oggi l'immobile libero, in sede di determinazione del valore di stima del compendio immobiliare in oggetto (vedasi il successivo capitolo 7), si procederà, oltre alla determinazione del valore per immobile libero, anche all'ipotesi con un deprezzamento correlato alla non immediata disponibilità del possesso del bene. Detto deprezzamento è proporzionato alle condizioni contrattuali e alla durata del contratto di locazione in essere (scadenza in data 31.08.2030).

### **3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO**

Trattasi di un compendio immobiliare indipendente e da quanto è stato possibile accertare non vi è evidenza di oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento.

Il compendio immobiliare è attualmente sede di un'attività florovivaistica e di vendita all'ingrosso e al dettaglio di piante ed articoli per il giardinaggio.

Si segnala che al momento del sopralluogo nel fabbricato e nell'area esterna era stoccata una consistente quantità di piante, prodotti e materiali per il giardinaggio.

Nell'eventualità che l'immobile risulti ancora occupato da detta merce o



parte di essa al momento della vendita, si stima che l'onere economico per liberarlo da essa sia compensato dal valore della merce. Pertanto non si prevede di detrarre dal valore del bene l'onere per l'eventuale necessaria liberazione dell'immobile da detta merce.



## **4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE**

### **4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Altivole, in via Barco n. 43, in area a destinazione urbanistica agricola sita a circa 1,5 km a nord dal centro di Altivole.

Trattasi di un compendio immobiliare da tempo e tutt'ora sede di un'attività floro-vivaistica, costituito da un fondo agricolo con terreni uso vivaio e da un annesso rustico (capannone agricolo) destinato principalmente a deposito agricolo, con una porzione del fabbricato destinata ad uffici aziendali e commerciali.

L'annesso rustico è stato realizzato nel 1991, anno in cui ha conseguito l'agibilità, e negli anni è stato oggetto di lavori di manutenzione/modifiche interne ed esterne.

Le superfici e caratteristiche del fabbricato, del fondo agricolo e le relative pertinenze vengono descritte nei paragrafi seguenti.

### **4.2. DESCRIZIONE DEI BENI**

Il compendio immobiliare oggetto di stima si compone di un fondo agricolo con terreni adibiti principalmente ad uso vivaio, di superficie catastale complessiva pari a 44.660 mq (mappali n. 70, 124, 327, 330, 336, 480, 483, 485, 486, 552) ed un annesso rustico (realizzato nel mappale n. 342) di superficie coperta pari a 820 mq ed area scoperta di pertinenza di superficie catastale pari a 1.702 mq.

Il compendio immobiliare, accessibile da via Barco da un ingresso carraio dotato di cancello a due ante automatizzato, è sede di un'attività floro-vivaistica.

L'annesso rustico è un capannone agricolo con pianta rettangolare (dimensioni in pianta circa 20,15 m x 40,7 m) e tetto a due falde, con spazi interni destinati prevalentemente a deposito agricolo e in parte a uffici aziendali e commerciali ricavati nella porzione del fabbricato originariamente destinata a portico.

La porzione ad uso agricolo del fabbricato, accessibile attraverso quattro



ampi varchi (uno per ogni lato del fabbricato) dotati di portoni scorrevoli, presenta un'altezza utile interna media pari a circa 7,10 metri (Hmin 6,10 m – Hmax 8,10 m). All'interno lo spazio centrale destinato a deposito prodotti e mezzi agricoli è diviso in due da una parete a tutta altezza; lungo il lato ovest vi è un piano di carico sopraelevato con al di sotto spazi uso deposito e vano tecnico (H utile circa 1,90 m); a ridosso del lato sud un corpo su due livelli destinato a servizi igienici, vano centrale termica e spogliatoio.

La porzione est dell'edificio è composta da un porticato centrale che funge da ingresso: verso nord agli uffici aziendali al piano terra e ripostiglio al piano primo; verso sud agli uffici commerciali al piano terra, dotati di un corpo servizi con antibagno e due wc, e ripostiglio al piano primo. Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici utili dei vani del fabbricato:

<b>PIANO TERRA</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
Deposito agricolo	170,9 mq
Deposito macchine e agricolo	288,0 mq
Vano tecnico	17,3 mq
Deposito agricolo (sotto piano di carico nord)	54,8 mq
Deposito agricolo (sotto piano di carico nord)	54,8 mq
Antibagno	4,1 mq
C.T.	3,2 mq
WC	1,5 mq
Ufficio aziendale	41,3 mq
Ufficio aziendale	23,3 mq
Portico	20,9 mq
Ufficio commerciale	65,9 mq
Antibagno	4,9 mq
WC	1,4 mq
WC	1,8 mq
<b>PIANO PRIMO</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>
Piano di carico nord	80,4 mq
Piano di carico sud	59,3 mq



Disimpegno	2,0 mq
Spogliatoio	13,3 mq
WC	2,5 mq
Ripostiglio nord	46,0 mq
Ripostiglio sud	65,1 mq
Area scoperta di pertinenza (mapp. 342)	1702,0 mq

L'area esterna di pertinenza del fabbricato (mappale 342) presenta, sul lato ovest, un'area di circa 400 mq pavimentata destinata a piazzale di manovra, carico/scarico e stoccaggio materiali, e per la restante parte superficie a ghiaio destinata a spazi di parcheggio, manovra e viabilità interna.

I terreni del fondo agricolo (mappali n. 70, 124, 327, 330, 336, 480, 483, 485, 486, 552) sono suddivisi in comparti destinati all'attività di vivaio, una parte dei quali (circa 4.000 mq) ricoperti da serre fisse (fredde) con strutture in metallo coperte con reti ombreggianti. I comparti scoperti presentano strutture di sostegno per le piante realizzate con pali/staccionate di legno e cavi/fili di ferro per l'ancoraggio delle piante.

La proprietà è interamente recintata con recinzione costituita prevalentemente da pali di legno e rete metallica.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dei terreni del fondo agricolo:

<b>TERRENO (MAPPALE)</b>	<b>SUPERFICIE CATASTALE</b>
Mapp. 70	15,0 mq
Mapp. 124	8.288,0 mq
Mapp. 327	12.138,0 mq
Mapp. 330	3.134,0 mq
Mapp. 336	7.191,0 mq
Mapp. 480	1.348,0 mq
Mapp. 483	5.354,0 mq
Mapp. 485	5.740,0 mq
Mapp. 486	821,0 mq
Mapp. 552	631,0 mq



### **4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE**

Il fabbricato (capannone agricolo) presenta strutture verticali costituite da setti perimetrali in calcestruzzo armato e copertura a falde inclinate costituita da travi tipo “boomerang” in calcestruzzo armato, solaio di copertura in latero cemento con manto di copertura in coppi.

Il solaio del piano di carico lungo il lato ovest del deposito agricolo è realizzato con soletta e pilastri in c.a., mentre il solaio del piano primo ricavato al di sotto del portico è realizzato con travi e tavolato in legno.

Le scale di accesso al piano di carico e quelle di accesso allo spogliatoio al piano primo hanno struttura e parapetti metallici, mentre la scala interna all'ufficio aziendale è in legno.

Le pareti di partizione interne al deposito, zona servizi e spogliatoio sono realizzate con struttura in cartongesso e tinteggiate.

Il porticato lungo il lato est del fabbricato è chiuso, ad eccezione dell'arco centrale, da ampie strutture vetrate con telaio metallico. Il deposito agricolo è dotato di quattro portoni ad arco scorrevoli, con telaio metallico e tamponamenti con pannelli opachi nella fascia inferiore e trasparenti in quella superiore.

La porzione di fabbricato destinata a deposito agricolo presenta pavimentazione industriale in calcestruzzo liscio, con le pareti e l'intradosso della copertura al grezzo a vista.

Gli uffici commerciali presentano pavimentazione in piastrelle di cotto che nella fascia perimetrale manifesta chiari segni di infiltrazioni/risalita di umidità. Gli uffici aziendali invece presentano la stessa pavimentazione industriale in calcestruzzo liscio del deposito.

I locali destinati a bagno, antibagno e spogliatoio presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.

I terreni del fondo agricolo in oggetto sono destinati principalmente a vivaio. Una parte è destinata a parcheggio e alla viabilità interna costituita da strade con fondo in ghiaio. Lungo l'intero lato ovest del fabbricato è presente un piazzale con pavimentazione in calcestruzzo, di larghezza circa 10 m, destinato al carico-scarico e stoccaggio dei materiali.



Una porzione dei terreni uso vivaio, per una superficie complessiva di circa 4000 mq, è ricoperta da serre con struttura metallica e copertura con reti ombreggianti. Dette strutture risultano datate e, anche a causa di recenti intensi fenomeni atmosferici, danneggiate e pertanto necessitano di manutenzione.

Nel complesso il compendio immobiliare in oggetto si trova in sufficiente stato di conservazione sebbene necessiti di interventi di manutenzione (si veda la documentazione fotografica ALL.09).

#### **4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Il fabbricato (capannone agricolo), per quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, presenta le seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto elettrico con lampade alogene a soffitto nella zona deposito e con lampade al neon a soffitto nella zona uffici commerciali e aziendali;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a gas e ventilconvettori a pavimento posizionati nei locali uffici commerciali, mentre risulta assente nella restante parte del fabbricato locali deposito e uffici aziendali;
- impianto di raffrescamento con split a parete presenti nei locali uffici commerciali e uffici aziendali;
- impianto idrico sanitario;
- impianto di trattamento acque reflue servizi igienici costituito da vasca tipo Imhoff, come risulta dai progetti depositati;
- impianto antifurto.

Il vivaio è dotato di impianto di irrigazione costituito da sistema di pompaggio e messa in pressione delle acque, provenienti da un pozzo, in condutture irrigue. Detta centralina di pompaggio è posizionata nel vano tecnico all'angolo nord-ovest del deposito. È inoltre presente una seconda fonte di irrigazione costituita da un vaso artificiale posizionato lungo il confine nord-ovest della proprietà. Detti impianti risultano datati e



necessitano di manutenzione. Non è pertanto garantito il loro perfetto funzionamento.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile (capannone agricolo) non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati l'epoca di realizzazione, la tipologia, dimensione e le caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico medio-basso con costi di gestione medio-alti per il riscaldamento/condizionamento.

## **5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

### **5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di perizia, come risulta anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Altivole (vedasi allegato ALL.08), è classificata dal Piano degli Interventi (Variante VI) come "Zona agricola non integra", normata dall'art. 27 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Si segnalano i seguenti vincoli/prescrizioni:

- fascia di rispetto stradale (art. 32 delle N.T.O., punto 32.2) lungo il confine sud e parte del confine ovest dell'area in oggetto;
- canale di competenza consortile e fascia di rispetto idrografica (ex R.D. 368/1904, R.D. 523/1904), art. 32 e 34 delle N.T.O., lungo parte del confine ovest della proprietà;
- centuriazione romana (art. 36 delle N.T.O.) che attraversa trasversalmente la proprietà nella porzione nord;
- mascheratura arborea (art. 37 delle N.T.O.) indicata sulla porzione di confine sud-ovest in prossimità del fabbricato;
- cono visuale volto a preservare la percezione del paesaggio libero da edificazioni (art. 9, punto 9.8) posto sul confine sud della proprietà e rivolto verso nord-est.



Per una migliore comprensione si rinvia all'esame degli estratti del P.I. del Comune di Altivole riportati nell'allegato ALL. 07: Tavola 2.A "Carta della zonizzazione territoriale", Tavola 1.A "Carta dei vincoli", e artt. 9, 27, 32, 36 e 41 delle N.T.O.

Si precisa infine che, trattandosi di un complesso immobiliare costruito in area agricola, ai fini della presente stima non vengono prese in considerazione ulteriori potenzialità edificatorie.

## **5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

L'annesso rustico (capannone) destinato a deposito agricolo con all'interno uffici aziendali e commerciali è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 1556 del 24.10.1990;
- concessione edilizia n. 1663 del 10.09.1991 per variante alla C.E. n. 1556 (per ricavo servizi igienici e piano di carico);
- agibilità n. 1556/90-1663/91 del 04.11.1991 di annesso rustico per azienda florovivaistica;
- concessione edilizia in sanatoria n. C/009 del 09.08.1996 per cambio d'uso, in assenza di opere, da uffici privati a uffici commerciali;
- concessione edilizia in sanatoria n. 73/02 del 26.04.2002 per modifiche interne su fabbricato a destinazione annesso rustico per azienda florovivaistica mediante realizzazione uffici e servizi (spogliatoio, ripostiglio, vano tecnico).

Le serre per l'attività florovivaistica, costruite senza strutture murarie fuori terra, sono state realizzate in forza del seguente titolo edilizio:

- D.I.A. n. 272/01 per installazione serre di cui al protocollo n. 9377 del 28/07/2001.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano:

- per l'area scoperta di pertinenza dell'annesso rustico (Sub 1) quella presentata il 04.09.1991 a firma del geom. Leopoldo Bresolin;
- per la porzione dell'annesso rustico uso ufficio commerciale (Sub 3) quella presentata il 30.05.1995 a firma del geom. Leopoldo Bresolin;



- per la porzione di annesso rustico destinata alla conduzione del fondo agricolo (Sub 4) quella presentata il 30.05.1995 a firma del geom. Leopoldo Bresolin.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze dei locali e, a seguito del confronto tra gli elaborati grafici dell'ultimo progetto concessionato e quanto rilevato sul posto, si è riscontrata la **sostanziale conformità tra lo stato di fatto e il progetto concessionato.**

Diversamente sono state riscontrate alcune **difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali dell'annesso rustico**, graficamente evidenziate nelle planimetrie riportate in coda all'allegato ALL.06. Infatti si è riscontrato che nelle planimetrie catastali non sono state recepite le modifiche interne legittimate dalla C.E. in sanatoria n. 73/02 del 26.04.2002. Dette modiche, non recepite nelle planimetrie catastali, consistono principalmente in:

- chiusura della porzione nord-est del portico con pareti vetrate per il ricavo di uffici aziendali al piano terra e ripostiglio al piano primo, con realizzazione di scala di collegamento in legno e solaio composto di travi e tavolato in legno;
- nella porzione di fabbricato ad uso agricolo, è stato realizzato un muro a tutta altezza di separazione per ricavare due distinti depositi al piano terra;
- nella porzione di fabbricato ad uso agricolo (in corrispondenza dell'angolo nord-ovest) ricavo di un vano tecnico al piano terra al di sotto del piano di carico e scarico;
- al di sopra degli uffici commerciali al piano terra, realizzazione di un solaio con travi e tavolato in legno per il ricavo di un vano ripostiglio al piano primo;
- nella porzione di fabbricato ad uso agricolo (in corrispondenza del blocco servizi nell'angolo sud-est) ricavo di uno spogliatoio e un wc al piano primo, collegati da una scala metallica attraverso la quale si accede anche al ripostiglio sopra agli uffici commerciali.



Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico pari a circa 3.000,00 Euro per le pratiche di variazione catastale necessarie a sanare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene (paragrafo 7.2.3).

## **6. DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.**

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da fondo agricolo costituito da terreni ad uso vivaio e capannone agricolo uso deposito con uffici/negozio e area di pertinenza in comune.

Tenuto conto delle caratteristiche del compendio immobiliare e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, **non si ritiene opportuna una sua vendita per parti in quanto ciò comporterebbe un deprezzamento del valore delle singole quote.**

Per tale motivo si dovrà procedere alla vendita dello stesso per **Lotto unico** risultando non opportuna né giustificata una sua vendita per parti.



## 7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### 7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale del fabbricato viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva ed il 50% delle pareti in comproprietà, valutando al 100% le superfici residenziali, al 50% i locali interrati e/o locali con altezza utile inferiore a 2,70 metri, al 30% i portici.



La superficie commerciale dei fabbricati viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva ed il 50% delle pareti in comproprietà.

Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati vengono valutate al 10% (coefficiente moltiplicativo = 0,1) fino ad una superficie uguale a quella commerciale dei fabbricati, ed al 2% (coefficiente moltiplicativo = 0,02) per la superficie eccedente.

## 7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### 7.2.1. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE.

La superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare oggetto di perizia viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente paragrafo 7.1 (vedasi elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.10). Ne derivano le seguenti consistenze:

#### **Superficie commerciale fabbricato (annesso rustico):**

Sup. deposito uso agricolo	mq	489,00	x	100%	=	489,00	+
(P.T.):						mq	

Sup. deposito prodotti agricoli/vano tecnico	mq	154,00	x	50%	=	77,00	+
(P.T.):						mq	

Sup. ufficio commerciale	mq	83,00	x	100%	=	83,00	+
(P.T.):						mq	

Sup. uffici aziendali (P.T.):	mq	72,00	x	100%	=	72,00	+
-------------------------------	----	-------	---	------	---	-------	---

Sup. portico (P.T.):	mq	22,00	x	30%	=	6,60	+
----------------------	----	-------	---	-----	---	------	---

Sup. piani di carico e scarico	mq	154,00	x	50%	=	77,00	+
(P.Rialzato):						mq	

Sup. ripostigli/spogliatoio (P.1):	mq	153,00	x	50%	=	76,50	+
------------------------------------	----	--------	---	-----	---	-------	---



**Superficie commerciale area scoperta di pertinenza (map. 342):**

Sup. area scoperta di mq  $881,10 \times 10\% = 88,11$  mq +  
pertinenza (fino alla sup.  
commerciale del fabbricato)

Sup. area scoperta di mq  $820,90 \times 2\% = 16,42$  mq +  
pertinenza (eccedente alla  
sup. commerciale del  
fabbricato)

Sommano con arrotondamento 104,50 mq

**Superficie commerciale fondo agricolo (terreni):**

Sup. catastale terreni mq  $44.660,00 \times 100\% = 44.660$  mq

Riepilogando le superfici commerciali complessive del compendio immobiliare oggetto di stima, distinguendole in base alla tipologia di beni e destinazione d'uso:

- **Sup. commerciale fabbricato uso agricolo + area scoperta di pertinenza =  $726,0 + 104,5 = 830,5$  mq**
- **Sup. commerciale fabbricato uso ufficio commerciale =  $83,0$  mq**
- **Sup. commerciale fabbricato uso uffici aziendali =  $72,0$  mq**
- **Sup. commerciale fondo agricolo (terreni) =  $44.660,0$  mq**

*7.2.2. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.*

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (vedasi allegato ALL.10), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Altivole nella zona extraurbana/rurale, aggiornato al primo semestre 2024, per immobili produttivi (capannoni tipici) con stato conservativo ottimo è compreso tra  $270,00 \div 310,00$  €/mq e per unità commerciali (negozi) in stato conservativo ottimo è compreso tra  $840,00 \div 1.140,00$  €/mq.



Inoltre, dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il valore agricolo medio nel Comune di Altivole per terreni a vivaio è pari a 85.000,00 €/Ha.

Esaminato il compendio immobiliare di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione, prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale compendio immobiliare periziato, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene di assumere come parametri unitari di riferimento:

- per la porzione di fabbricato uso deposito agricolo un valore unitario di riferimento pari a **300,00 €/mq**;
- per la porzione di fabbricato uso ufficio commerciale un valore unitario di riferimento pari a **850,00 €/mq**;
- per la porzione di fabbricato uso ufficio aziendale un valore unitario di riferimento pari a **600,00 €/mq**;
- per i terreni a vivaio, considerato il valore del solo terreno al netto delle strutture soprasuolo (serre) dato il loro scarso stato conservazione e la necessità di manutenzione, un valore unitario di riferimento pari a **8,00 €/mq**.

Moltiplicando le superfici commerciali (v. paragrafo 7.2.1) per i relativi valori unitari si ottengono i seguenti valori di stima:

Porzione di fabbricato uso deposito agricolo + area scoperta di pertinenza:	830,5 mq x 300,00 €/mq =	249.150,00 €
Porzione di fabbricato uso ufficio commerciale:	83,0 x 850,00 €/mq =	70.550,00 €



Porzione di fabbricato uso ufficio		
aziendale:	72,0 x 600,00 €/mq =	43.200,00 €
Terreni a vivaio:	44.660 x 8,00 €/mq =	357.280,00 €
Sommano:		720.180,00 €

Ne consegue un **valore base di stima** per l'intero compendio immobiliare (lotto unico) a corpo e arrotondato pari a **€ 720.000,00 (dicomi Euro settecentoventimila/00)**.

#### 7.2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale valore base di stima quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- oneri per le pratiche di variazione catastale necessarie a sanare le difformità riscontrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 3.4, il cui costo è quantificabile in 3.000,00 Euro;

si attribuisce all'immobile periziato, nell'ipotesi che al momento della vendita sia liberamente ed interamente fruibile, un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO”** a corpo e arrotondato pari a **€ 717.000,00 (dicomi Euro settecentodiciasettemila/00)**.

#### 7.2.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile (già precisato nel precedente paragrafo 3.3) delle condizioni contrattuali e della durata del medesimo contratto, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato dell'ordine del 20% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO”** così calcolato:

€ 720.000,00 – € 144.000,00 = € **576.000,00 (dicomi Euro cinquecento settantaseimila/00)**



### 7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare del compendio immobiliare di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti e/o non conformità urbanistiche e/o edilizie), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un **"VALORE DI VENDITA FORZATA"** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

**- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:**

€ 717.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 610.000,00 (diconsi Euro seicentodiecimila/00)**;

**- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE NON LIBERO:**

€ 576.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 490.000,00 (diconsi Euro quattrocentonovantamila/00)**;

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima:

STATO DELL'IMMOBILE	STIMA VALORE DI MERCATO	STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA
Immobile libero	€ 717.000,00	€ 610.000,00
Immobile non libero	€ 576.000,00	€ 490.000,00

In data 15.11.2024 il sottoscritto CTU ha trasmesso alle Parti a mezzo PEC la bozza peritale.

In data 21.11.2024 l'avvocato di parte procedente, ha espresso via PEC le seguenti osservazioni alla bozza di perizia trasmessa dal sottoscritto CTU:

*"...Considerato che l'affitto dei beni pignorati risulta in linea con la destinazione urbanistica dei medesimi, descritta nella relazione al punto 5.2 (pag. 22), ritengo che non vi sia violazione degli obblighi accessori*



*stabiliti all'art. 12 lettera a) dei due contratti di mutuo in virtù dei quali è stata promossa l'esecuzione.*

*Consequentemente non ritengo che l'immobile possa considerarsi libero fino alla scadenza del contratto e cioè fino al 31 agosto 2030..."*

Successivamente, in data 25.11.2024, lo stesso Avvocato aggiungeva, con una nuova comunicazione PEC, quanto segue:

*"Faccio seguito alla mia sottotrascritta ad integrazione della quale rilevo che, secondo la giurisprudenza, il contratto di affitto agrario non trascritto è opponibile al terzo aggiudicatario nel limite del novennio dal relativo inizio in quanto il secondo comma dell'art. 2923 c.c. ed il diritto attribuito al terzo aggiudicatario non sono stati modificati dall'art. 41 della legge 203/1982 ed il contratto di affitto stipulato dal debitore con decorrenza dal 1 settembre 2015 (allegato 5 alla Sua relazione) non è stato trascritto anteriormente al pignoramento.*

*In questo senso vd. Tribunale di Taranto sentenza n. 2362/2013, nonché Cass. nn. 111/2003, 10136/2015, 11157/2015 e 16242/2005, che allego alla presente.*

*Ciò posto ritengo che il compendio immobiliare pignorato debba essere posto in vendita come libero, dando atto dell'inopponibilità del contratto di affitto predetto all'aggiudicatario in quanto il novennio dall'inizio del contratto è scaduto il 31 agosto 2024.*

*Le chiedo pertanto di dare atto di ciò al punto 3.3 della Sua relazione definitiva."*

Il sottoscritto CTU, nel merito di detta osservazione, controdeduce a sua volta che nella propria perizia, in fase di determinazione del valore degli immobili pignorati, ha già provveduto ad esprimerne **la stima sia nel caso che essi siano posti in vendita come occupati (paragrafo 7.2.4), sia in caso che siano posti in vendita liberi (paragrafo 7.2.3).**

Sono pertanto esplicitati i valori anche nel caso venisse accolta la richiesta formulata da parte procedente, per la quale, trattandosi di materia prettamente giuridica, si demanda all'ill.mo Giudice di decidere (in merito all'opponibilità o meno del contratto di affitto summenzionato).

Consequentemente non si reputano necessarie modifiche al testo dell'elaborato peritale.



## 8. ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Copia titolo di provenienza:
  - Atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Parolin Battista di Montebelluna del 20/02/2003;
- 2) Visure catastali;
- 3) Estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico;
- 4) Certificato notarile del 03.10.2023 e Ispezioni ipotecarie di aggiornamento effettuate in data 06.11.2024;
- 5) Esiti ricerca atti del registro (locazioni/comodati);
- 6) Documentazione amministrativa:
  - 6.1) Titoli edilizi abilitativi/legittimanti gli interventi;
  - 6.2) Elaborato grafico individuazione difformità riscontrate tra stato di fatto e planimetrie catastali;
- 7) Estratti Piano degli Interventi del Comune di Altivole: Tav. 1.a "Carta dei vincoli" (scala 1:5.000), Tav. 2.a "Zonizzazione" (scala 1:5.000) e N.T.O.;
- 8) Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.);
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Schede O.M.I. dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari - Anno 2024 – Semestre I - Comune di Altivole – zona extraurbana/rurale; Elaborato grafico di individuazione superfici commerciali;
- 11) Scheda sintetica immobile;
- 12) Scheda nominativi perizia.

Treviso, 2 dicembre 2024

Il perito  
Ing. Giulio Contini

