

DEBITORE ESECUTATO	-----
ESECUTANTE	
BENI ESPROPRIATI	Fabbricato ad uso annesso rustico e terreni agricoli siti in Comune di Zero Branco (TV) Via Pesegiana in prossimità del civico n. 28

PARTI NEL PROCEDIMENTO

ES. IMM. 391/2023

TRIBUNALE DI TREVISO

– Cancelleria Esecuzioni Immobiliari –

G.E. DOTT.SSA PAOLA TORRESAN

ESPERTO STIMATORE DOTT. AGR. DAL MOLIN FABRIZIO

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolinstudio@gmail.com
PEC: fdal.molin@epap.com.it

PERIZIA DI STIMA

del sottoscritto Dott. Agr. Dal Molin Fabrizio, residente in Castelfranco Veneto (TV) Via Gallio n° 17 e Studio in Via Degli Abeti n° 2 - Cod. Fisc. DLM FRZ 58P29 F595F - iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso al n° 118.

1 - PREMessa

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Torresan in data 02/08/2024 ha nominato lo scrivente Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe fissando l'udienza al giorno 26/03/2025 ore 10:20 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali com-

proprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

Lo scrivente in data 20/11/2024 ha effettuato il sopralluogo presso i beni esecutati, siti a Zero Branco (TV) in Via Pesegiana in prossimità del civico n. 28, alla presenza del tecnico incaricato da IVG Treviso Dott. Marco Menis, dell'esecutato e del suo patrocinante **Avv. [REDACTED]**

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni pignorati, dalle visure e dagli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'Agenzia del Territorio di Treviso, l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Comune di Zero Branco, dalle analisi e dai conteggi svolti, il sottoscritto è pervenuto ai risultati che qui di seguito espone in descrizione.

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI ESECUATI

Gli immobili oggetto della presente stima sono siti in provincia di Treviso nel Comune di Zero Branco, Via Pesegiana in prossimità del civico n. 28 (Doc. 1 – documentazione fotografica).

Il pignoramento riguarda i seguenti beni immobili:

Comune di Zero Branco – Catasto Fabbricati – Sez. C Foglio 13:

- 1) mappa 426 sub 1 e sub 2 (graffati) – Via Pesegiana n. 28 PT – Cat. C/2
Cl. 1 – Consistenza mq 90 – Superficie mq 115 – RC € 130,15;

Comune di Zero Branco – Catasto Terreni – Foglio 25:

- 1) mappa 418 – Seminato Arboreo cl. 2 – superficie ha.a.ca. 0,04,00 RD € 3,26 RA € 1,86
2) mappa 421 – Seminato Arboreo cl. 2 – superficie ha.a.ca. 0,56,82 RD € 49,89 RA € 26,41
3) mappa 690 – Seminato Arboreo cl. 2 – superficie ha.a.ca. 0,23,23 RD € 20,40 RA € 10,80

Si allegano la visura catastale terreni aggiornata (Doc. 2 – prot. n. T2446/2024 del 09/08/2024), la visura catastale fabbricati aggiornata (Doc. 3 – prot. n. T2420/2024 del 09/0/2024), la visura storica terreni della particella del Comune di Zero Branco Fig. 25 m.n. 426 (Doc. 4 – prot. n. T238624 del 20/12/2024), l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000 (Doc. 5 – prot. n. T2462/2024 del 09/08/2024), la planimetria catastale dei beni (Doc. 6), l'elaborato planimetrico (Doc. 7) e l'elenco dei subalterni (Doc. 8).

Confini

Per la particella di Zero Branco Fig. 25 m.n. 426: nord mm.n. 418, 421; est mm.n. 421; sud strada; ovest m.n. 417.

Per l'insieme delle particelle di Zero Branco Fig. 25 mm.n. 418, 421, 690: nord strada; est strada; sud strada, mm.n. 426 e 691; ovest mm.n. 426, 417, 420.

Si precisa che, con riferimento al Foglio n. 25 del Catasto Terreni del Comune di Zero Branco:

- la particella Zero Branco Fig. 25 m.n. 426 deriva dalla soppressione delle particelle del Fig. 25 mm.n. 104, 419 e 422 con variazione del 21/09/2000 pratica 107594 (Doc. 4);

- la particella di Zero Branco Fig. 25 m.n. 690 deriva dalla particella m.n. 423 per frazionamento del 16/03/2018, pratica n. TV0032317 (Doc. 9);

- le particelle di Zero Branco Fig. 25 mm.n. 418 e 421 derivano dalla particella m.n. 103 per frazionamento del 21/09/2000, pratica n. 40391 (Doc. 10 e 11);

- la particella di Zero Branco Fig. 25 m.n. 418 presenta una deduzione fuori tariffa legata al Consorzio di Bonifica.

Infine lo scrivente precisa che i beni sono ancora catastalmente intestati a [redacted] in quanto, a seguito della successione per causa di morte, non è

stato dato corso alla variazione catastale.

4 - SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI

I beni sono in possesso dell'esecutato per l'intero della piena proprietà.

... e Spigarello Lilla, con assegnazione alla signora Portaro, ma della

6 – SERVITU' E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

piena proprietà dei mappali 426 subalterni 1 e 2 graffiati, 418, 422 e porzione di mq 2.323 del mappale 423 (allora di mq 4.990 oggi mappale 690). In forza di detta sentenza è stata trascritta a Padova in data 06 agosto 2020 ai nn. 26522/17241 l'accettazione tacita di eredità in ordine alla successione della Signora **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, apertasi a Mirano il giorno 02 gennaio 2020, eredità devoluta per legge cui è seguito atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuto in data 15 maggio 2023 dal Notaio Gianluca Forte di Treviso, repertorio n. 229.801, trascritto a Padova il 24 maggio 2023 ai nn. 18909/13463, attraverso la quale i beni in oggetto venivano trasferiti all'esecutato attuale proprietario (Doc. 12 e 13).

- Vincolo di non edificazione, gravante sugli originari mappali n. 103 (ora comprende le particelle n. 421 e 690), 104 (ora comprende la particella n. 426) e n. 237 (ora comprende la particella n. 418), costituito con l'atto autentificato nella firma in data 28 luglio 2000 dal Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, repertorio n. 47.652, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 01 agosto 2000 ai nn. 30536 Gen. 18558 Part. (Doc. 14). Il vincolo di "non edificazione" deriva dal rilascio della concessione edilizia (prot. 8335 del 31/05/2000) riguardante l'ampliamento in sanatoria di un fabbricato residenziale in Via Peseggiana all'epoca di proprietà di Bottaro Norina.

- Servitù di passaggio gravante sugli originari mappali n. 103 (ora comprende

le particelle n. 421 e n. 690), n. 104 (ora comprende la particella n. 426) e n. 237 (ora comprende la particella n. 418) costituita con l'atto di divisione ricevuto in data 15 ottobre 1980 dal Notaio Francesco Giopato di Treviso, registrato in data 04 novembre 1980 al n. 9246 Mod. 71/M Pubblici, trascritto a Padova in data 10 novembre 1980 al nn. 21195 Gen. 16469 Part.

7 - SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla documentazione disponibile nel fascicolo e dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso non risultano iscrizioni pregiudizievoli mentre sono emerse le seguenti trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati:

7.1 - Trascrizioni pregiudizievoli

Nota di trascrizione del 09/11/2023 n° 41415 Gen. 29363 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 17/10/2023 rep. 7021 Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso Cod. Fisc. 80005620267 – a favore di Bottaro Lorenza Cod. Fisc. BTTLRN62D66L407R, contro l'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà (Doc. 15 – Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili).

8 - ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE DEI FABBRICATI AI SENSI DELLA L. n. 47/1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE E DELLA CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

I beni pignorati sono ubicati in Comune di Zero Branco, Via Pesegiana in

corrispondenza del civico n. 28. Essi comprendono un fabbricato rurale ad uso magazzino e terreni agricoli.

In base a quanto risulta dalle pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zero Branco, il fabbricato rurale risale all'anno 1963 e deriva dalla domanda presentata per ottenere il permesso di eseguire lavori edili presentata il 09/05/1963, dal proprietario dell'epoca Sig. **[redacted]** per ottenere l'approvazione del progetto di costruzione di un fabbricato rurale ad uso ricovero attrezzi e fienile, prot. Comune di Zero Branco n. 2308 del 17/06/1963 (Doc. 16).

Il progetto non corrisponde pienamente ai documenti di accatastamento reperiti presso il Catasto Fabbricati di Treviso in quanto:

- al piano terra è stata realizzata una suddivisione interna, mediante costruzione di un muro divisorio, ricavando un locale ad uso ricovero attrezzi e un locale ad uso magazzino;
- inoltre, sempre al piano terra, è presente un modesto locale di mq 6,00 circa destinato a pollaio;
- al piano primo il fienile occupa una superficie utile di mq 37,30 circa mentre nelle planimetrie progettuali il locale occupa l'intero piano primo.

Le difformità edilizie possono essere sanate con una spesa, se dovuta, stimata complessivamente in € 3.000,00.

terreni agricoli.
Considerate le caratteristiche dei beni lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un due lotti di vendita.

LOTTO 1 (fabbricato rurale)

Il fabbricato rurale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Zero Branco, come di seguito riportato:

Sez. C Foglio 13 mappali 426 sub 1 e sub 2 (graffati) – Via Pesegiana n. 28 PT
– Cat. C/2 Cl. 1 – Consistenza mq 90 – Superficie mq 115 – RC € 130,15.

La corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Zero Branco è la seguente:
Foglio 25 mappale 426 – qualità Ente Urbano superficie ha.ca. 0.04.18.

Destinazione urbanistica (Doc. 17)

FOGLIO 25 mappale n. 426

Z.T.O. E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA - art. 50
delle Norme Tecniche Operative;

Come già riferito si tratta di un fabbricato rurale ad uso ricovero attrezzi e fienile, di semplice costruzione e composto da 2 piani fuori terra e tetto a due falde, la cui costruzione risale al 1963.

La struttura è in parte in blocchi di cemento e in parte in mattoni in cotto pieni. Il solaio e il tetto sono in legno con copertura in tegole. Il pavimento è in

- **Finiture:** non sono presentati in tutte le opere edificate da noi.

destinati alla coltivazione agricola. Non sono presenti titoli PAC per il periodo

Si tratta di terreni agricoli aventi una superficie complessiva di ha. ca 0.84.05

10,40 RA € 10,80

3) mappale 690 – Seminativo Arborato cl. 2 – superficie ha.a.ca. 0.23.23 RD €

49,89 RA € 26,41

2) mappale 421 – Seminativo Arborato cl. 2 – superficie ha.a.ca. 0.56.82 RD €

3,26 RA € 1,86

1) mappale 418 – Seminativo Arborato cl. 2 – superficie ha.a.ca. 0.04.00 RD €

Comune di Zero Branco – Catasto Terreni – Foglio 25:

come di seguito riportato:

I terreni agricoli sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Zero Branco,

LOTTO 2 (terreni agricoli)

senza richiesta del cambio di destinazione d'uso.

residenziale. E' possibile anche la completa ristrutturazione dell'immobile

zione attraverso la presentazione della richiesta di cambio d'uso da rurale a

- **Commercialità:** media, in particolare nell'ottica di potenziale ristrutturazione

saggio (si veda il cap.6).

- **Vincoli e servitù:** sono presenti vincoli di non edificabilità e servitù di pas-

- **Affacci e vedute:** su strada privata comune a più fabbricati.

- **Condizioni locative:** il bene è libero da locazioni.

medicri.

- **Condizioni di conservazione:** l'immobile versa in condizioni di conservazione

2023-2027.

Destinazione urbanistica (Doc. 17)

FOGLIO 25 mappa n. 418

Z.T.O. E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA - art. 50

delle Norme Tecniche Operative.

FOGLIO 25 mappa n. 421

Z.T.O. E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA - art. 50

delle Norme Tecniche Operative.

Il mappa n. 421 ricade:

- in IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - R.D. n.368/1904 E R.D. n.523/1904 - art. 10 delle Norme Tecniche Operative;

- in IDROGRAFIA - ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004 - art. 11 delle

Norme Tecniche Operative;

- in CORRIDOI ECOLOGICI - art. 35 delle Norme Tecniche Operative;

- parzialmente all'interno della VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO -

D. Lgs n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 - D.M. n. 1404/1968 - art. 15 delle

FOGLIO 25 mappa n. 690

Z.T.O. E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA - art. 50

delle Norme Tecniche Operative.

Il mappa n. 690 ricade:

- in IDROGRAFIA - ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004 - art. 11 delle

Norme Tecniche Operative;

- in CORRIDOI ECOLOGICI - art. 35 delle Norme Tecniche Operative;

- parzialmente all'interno della VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO -

D. Lgs n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 - D.M. n. 1404/1968 - art. 15 delle

Norme Tecniche Operative del P.I..

Le norme tecniche sono riportate in appendice al CDU (Doc. 17).

I terreni presentano le seguenti caratteristiche:

- **Superficie complessiva:** mq 8.405.
- **Distanza dal centro storico:** circa 2,8 km dal centro del Comune di Zero Branco.

- **Tipologia:** seminativo arborato.

- **Accesso:** accesso da Via Pesegiana.

- **Condizioni locative:** i beni sono liberi da locazioni.

- **Vincoli e servitù:** vincoli di non edificabilità e servitù di passaggio (cfr cap.6).

- **Comerciabilità:** buona. I terreni sono adatti alla coltivazione del radicchio di Treviso.

12.2 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Riguardo al fabbricato rurale, ai fini della stima del più probabile valore di mercato, considerato che non è semplice reperire situazioni di beni oggetto di recente compravendita facilmente comparabili e che lo stesso non è più funzionale allo svolgimento dell'attività agricola, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare l'aspetto economico di stima del valore di trasformazione, considerando la possibilità di richiedere al Comune di Zero Branco il cambio di destinazione da rurale a residenziale.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Zero Branco tale pratica è possibile attraverso la presentazione di una richiesta di variante urbanistica dell'annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo rustico in

residenziale.

Il cambio di destinazione d'uso prevede il pagamento al Comune di Zero Branco di una perequazione urbanistica pari al 40% della differenza tra il valore del fabbricato residenziale che potrà essere costruito e quello dell'anno rustico esistente (Doc. 18).

Pertanto il valore dell'area viene stimato considerando il mercato dei lotti edificabili in zona agricola del Comune di Zero Branco in rapporto al volume residenziale edificabile.

Per quanto concerne i terreni agricoli, invece, lo scrivente farà riferimento ai valori di mercato degli stessi con riferimento a compravendite avvenute recentemente o proposte di compravendita nella zona.

In considerazione del fatto che si tratta di una vendita forzata, oltre al più probabile valore di mercato del lotto edificabile mediante realizzabile in una libera contrattazione sarà proposto un valore prudenziale da utilizzare come base d'asta.

Per la determinazione del valore attribuito al lotto, di fatto edificabile a seguito del cambio di destinazione d'uso, lo scrivente ha utilizzato come parametro il volume residenziale edificabile mantenendolo prudenzialmente uguale a quello del fabbricato rurale esistente (mc 520). Probabilmente si potrebbe chiedere un modesto aumento del volume.

Il valore del lotto, sulla base del mercato di Zero Branco, viene stabilito in €/mc 110,00, mentre la perequazione urbanistica, in base alle tabelle del Comune di Zero Branco (VALORI DI RIFERIMENTO AREE AI FINI DEL CALCOLO

DELLA PEREQUAZIONE - ART. 67 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL
 PIANO DEGLI INTERVENTI), è stata stimata in € 11.984,00.
 Le quotazioni immobiliari rilevate per i terreni agricoli nella zona di Zero
 Branco sono in media di €/mq 9,00.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

1) Fabbricato rurale e area di pertinenza

In considerazione di quanto sopra riferito, considerate le caratteristiche in-
 trinseche ed estrinseche del bene pignorato e dall'esame di beni immobili si-
 mili oggetto di recente compravendita per i quali si sono rilevati i prezzi di
 mercato, tenuto conto delle necessarie aggiunte e detrazioni al valore ordi-
 nario e in particolare degli elementi detrattori in precedenza indicati, il sotto-
 scritto ritiene di adottare per l'annesso rustico in oggetto il prezzo unitario di
 €/mc 110,00. Nella valutazione è compresa anche l'area di pertinenza di mq
 418.

LOTTO 1

- valore di mercato fabbricato
 rurale e area pertinenza: mc 520 x €/mc 110,00 = € 57.200,00
 - a detrarre perequazione
 urbanistica
 = € 11.984,00
 = € 45.216,00

VALORE DEL LOTTO 1

LOTTO 2

- valore di mercato terreni
agricoli:

$$\text{mq } 8.405 \times \text{€}/\text{mq } 9,00 = \text{€ } 75.645,00$$

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato legati al tempo di agguadagnazione e di trasferimento dell'immobile, al momento di libero godimento dello stesso, ai possibili vizi occulti del bene, ai tempi di fissazione dell'asta. Si considera che tali condizioni possano incidere per circa il 10% sul valore degli immobili. Il valore di riferimento da proporre alla prima vendita all'asta sarà quindi pari a:

$$\text{LOTTO 1: € } 45.216,00 - 10\% = \text{€ } 40.694,40 \text{ che si arrotondano a € } 41.000,00 \text{ (euro quarantunomila/00).}$$

$$\text{LOTTO 2: € } 75.645,00 - 10\% = \text{€ } 68.080,50 \text{ che si arrotondano a € } 68.000,00 \text{ (euro sessantottomila/00).}$$

13 – STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Nell'eventualità che il Giudice dell'esecuzione decidesse di stabilire un canone di locazione per l'occupazione del fabbricato rurale e dei terreni da parte dell'esecutato lo scrivente ritiene opportuno stimare il relativo canone

di affitto.

Il canone di locazione viene stimato in:

fabbricato ad uso annesso rustico (valori arrotondati)

mq 140,00 x €/mq 0,40 = €/mese 55,00 circa = €/anno 660,00

terreni agricoli (valori arrotondati)

mq 8.405,00 x €/mq 0,05 = €/anno 420,00 circa

14 – ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. documentazione fotografica
2. visura catasto terreni aggiornata
3. visura catasto fabbricati aggiornata
4. visura storica terreni Zero Branco Fg. 25 n. 426
5. estratto di mappa
6. planimetria catastale del fabbricato
7. elaborato planimetrico
8. elenco subalterni
9. visura storica terreni Zero Branco Fg. 25 n. 690
10. visura storica terreni Zero Branco Fg. 25 n. 418
11. visura storica terreni Zero Branco Fg. 25 n. 421
12. atto accettazione eredità
13. nota di trascrizione accettazione eredità
14. vincolo non aedificandi
15. nota di trascrizione verbale di pignoramento
16. domanda di eseguire lavori e progetto
17. CDU
18. valori di riferimento aree ed esempio perequazione urbanistica
19. corrispondenza nominativi riferibili alle locuzioni indicanti l'esecutato uti-
lizzate nell'elaborato
20. scheda sintetica

DOTT. DAL MOLIN FABRIZIO
AGRONOMO
Via Degli Abeti, 2
31033 CASTELFRANCO V.TO
Tel. 0423/722.363 – Fax 0423/370925
Mail: fdalmolin@studio@gmail.com
PEC: fdal.molin@epap.conafpec.it

21. pec di invio della perizia al legale patrocinante del creditore
22. pec di invio della perizia al custode giudiziario
23. pec di invio della perizia al legale patrocinante dell'esecutato

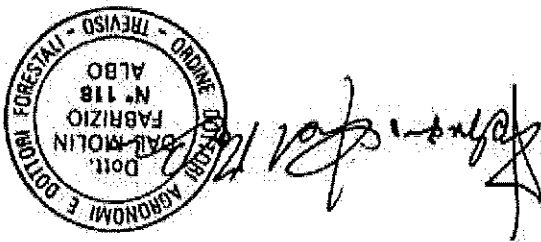
Portato a termine con coscienza ed obiettività l'incarico affidatogli, il sottoscritto dichiara di aver inviato copia dell'elaborato peritale alle parti esecutanti ed eseguite e al custode giudiziario, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Si impegna inoltre a depositare, presso la Cancelleria, copia cartacea della perizia e degli allegati.

Castelfranco Veneto, 19 febbraio 2025

Il Perito Stimatore

Dott. Agronomo Dal Molin Fabrizio





Digitized by
Google