

INDICE

1.	Incarico	Pag. 1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 2
3.	Identificazione catastale dell'immobile LOTTO N. 3	Pag. 3
4.	Stima valori unitari singoli mappali LOTTO N. 3	Pag. 4
5.	Congruietà dei canoni di locazione LOTTO 2 e 4	Pag. 4
6.	Indice allegati	Pag. 8

1. INCARICO

Lo scrivente, Dott. Geom. Claudio Merotto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso col n. 1831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 17 dicembre 1999 col n.307, con studio in Farra di Soligo (TV) via Canonica 3/A/B, è stato nominato quale consulente esperto stimatore nella causa di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 683/2017, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione Dott. Marco Saran in data 19 settembre 2019 e prestazione del giuramento in forma telematica in data 25 settembre 2019.

L'incarico conferito ex art. 569 c.p.c. è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 10 aprile 2020 è stata spedita alle Parti tramite Pec bozza della perizia comprensiva degli allegati e in data 28/04/2020 è stato depositato telematicamente l'elaborato peritale completo degli allegati.

Con ulteriore provvedimento, all'udienza del 02/12/2020, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra chiedeva allo scrivente una integrazione della precedente perizia con i seguenti quesiti:

- perché con riferimento al lotto 3, che rimarrà un lotto unico, stimi anche



il valore unitario del mappale 357 ed il valore unitario dei restanti mappali

che compongono il lotto;

- perché valuti la congruità dei canoni di locazione alla luce del tenore

complessivo delle clausole di ciascun contratto.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Stima valore unitario mappale 357 e valore unitario dei restanti mappali

che compongono il lotto.

DESCRIZIONE IMMOBILE

UNITA' NEGOZIALE N. 3 – LOTTO N. 5

Trattasi di terreni e fabbricati

con le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- superficie fondiaria di mq. 9926;
- superficie coperta mq. 2900 (fabbricati da demolire);
- volume edificato mc. 17000 (fabbricati da demolire).

Le costruzioni esistenti presenti nel lotto risultano fatiscenti e dismesse e necessitano di demolizione totale, l'area risulta recintata, in parte pavimentata e in parte a prato incolto.

L'area è urbanisticamente inserita in zona C3 (Zona di trasformazione da riconvertire) e subordinata ad accordi pubblico-privati ai sensi art.6 L.R. 11/2004.

A sud dell'area sopramenzionata sono presenti due particelle urbanizzate (mappale 1291 e 1292) con Piano di Lottizzazione del 1997 corrispondenti a viabilità, verde e parcheggio da perfezionare mediante cessione al Comune di Caerano di San Marco in quanto standards urbanistici previsti nel suddetto piano di lottizzazione e soggette a cessione gratuita al Comune, (atto da



perfezionare).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

UNITA' NEGOZIALE N. 3 – LOTTO N. 5

L'immobile, oggetto della seguente perizia integrativa, è identificato al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Caerano di San Marco (TV) Foglio 9

- mappale 8 via Montello piano T-1, categoria A/2 classe 2 vani 10 Rendita €. 1058,74;
- mappale 357 sub.1 graffato con il sub.2 via Giuseppe Garibaldi piano T, categoria D/1 Rendita €. 21128,63;
- mappale 194 sub.11 via Montello n.108 piano T, categoria F/2 unità collabente;
- mappale 7 di mq.3620, Prato irriguo arborato, classe 1, RD €.26,17 RA €.14,02;
- mappale 1297 di mq.144 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.1,60 RA €.0,89;
- mappale 358 di mq. 275 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.3,05 RA €.1,70;
- mappale 1291 di mq. 936 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.10,39 RA €.5,80;
- mappale 1292 di mq. 550 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.6,11 RA €.3,41;

Trattasi di terreni e fabbricati dismessi e fatiscenti urbanisticamente inseriti nel Piano degli Interventi del Comune di Caerano di San Marco (TV) in zona C3 (Zona di trasformazione da riconvertire) la cui edificabilità è soggetta a



quanto previsto dalla scheda normativa "F" (APP) n.04 aree subordinate ad accordi pubblico-privati art.6 LR 11/2004, ed inoltre dalla scheda normativa "I" (AD) n.03 aree degradate ai fini commerciali art.17, comma 5, lettera e) LR 11/2004.

4. STIMA VALORI UNITARI SINGOLI MAPPALI

Valore vendita forzata totale (come da precedente perizia) =	€ 762.006,60
Valore vendita forzata mappale 357 =	€ 145.287,00
Valore vendita forzata mappale 7 =	€ 279.342,00
Valore vendita forzata mappale 194 =	€ 116.913,60
Valore vendita forzata mappale 8 =	€ 183.132,00
Valore vendita forzata mappale 358 =	€ 24.502,00
Valore vendita forzata mappale 1297 =	€ 12.830,00
TOTALE	€ 762.006,60
Arrotondato a	€ 762.000,00

Per una migliore comprensione si allega scheda stima valori unitari singoli mappali (doc. 2).

5. CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE

Congruietà dei canoni di locazione alla luce del tenore complessivo delle clausole di ciascun contratto.

I canoni di locazione esistenti e regolarmente riportati nella precedente perizia sono due e precisamente:

1) contratto di locazione ad uso abitativo del 01/08/2015, registrato all'Ufficio Territoriale di Montebelluna il 03/05/2016 al n.002185-serie 3T, con scadenza 31/07/2023, inerente l'immobile oggetto della perizia originaria ed identificato con l'unità negoziale **n. 1 - lotto n. 1**, sita in Comune di Montebelluna, via



XXIV Maggio n. 24, Sez. G, Foglio 2, mappale 273 Sub. 4, Cat. A/2, classe 2,

vani 6,5 Rc. € 508,25 e mappale 273 Sub. 5, Cat. A/2, classe 2, vani 4,5, Rc. €

351,86 (alloggio al piano terra e pertinenza esterna, con la precisazione che il

Subalterno 5 è attualmente allo stato grezzo e utilizzato quale autorimessa al

piano terra e deposito – ripostiglio al piano primo), dalla [REDACTED]

Clausole contrattuali principali:

- canone di locazione annuo stabilito in € 12.543,72 da versarsi in canoni mensili pari ad € 1.045,31, con pagamento entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, tramite assegno o bonifico;

- spese condominiali e utenze relative a riscaldamento, elettricità, gas e acqua, ricomprese nel canone di locazione;

- gestione e ordinaria manutenzione degli immobili completamente a carico della parte conduttrice.

Gli immobili locati sono costituiti dal mappale 273 Sub. 4, Cat. A/2, classe 2,

vani 6,5 Rc. € 508,25, identificato nell'originaria perizia con **l'unità**

negoziale n. 1 – lotto n.1 (villa – alloggio al piano terra), della superficie

commerciale pari a mq. 201,47 e valore periziato di vendita forzata pari ad

€ 339.000,00 e dal mappale 273 Sub. 5, Cat. A/2, classe 2, vani 4,5, Rc. €

351,86, identificato nell'originaria perizia con **l'unità negoziale n. 1 – lotto**

n.3 (pertinenza allo stato grezzo), della superficie commerciale pari a mq.

150,07 e valore periziato di vendita forzata pari ad € 63.000,00.

Valore complessivo immobili periziati e oggetto di locazione € 402.000,00

Superficie commerciale complessiva immobili locati mq. 351,54 (con la

precisazione che il Subalterno 5 è attualmente allo stato grezzo e utilizzato



quale autorimessa al piano terra e deposito – ripostiglio al piano primo, nonostante sia accatastato come alloggio ultimato).

Alla luce del valore complessivo periziato, della superficie commerciale locata, della destinazione d'uso realmente utilizzata, dello stato manutentivo dell'immobile, dei vincoli, servitù e oneri esistenti, delle caratteristiche costruttive e funzionali; considerati i valori pubblicati dalla banca dati quotazioni immobiliari anno 2020 per il comune di Montebelluna, fascia centrale, codice di zona B4, riferita alla destinazione residenziale e il valore complessivo periziato, **lo scrivente stima il valore di locazione riferito a €/mq x mese = € 4,00 pari ad un canone mensile di circa € 1.400,00 ed un canone annuo pari ad € 16.800,00.**

Lo scrivente ritiene quindi il canone stabilito dal contratto di locazione in essere pari ad € 12.543,72 non congruo.

2) contratto di locazione di immobile strumentale del 01/02/2016, registrato all'Ufficio Territoriale di Montebelluna il 03/05/2016 al n.002185-serie 3T, con scadenza 31/01/2022 e, salvo disdetta, rinnovabile per ulteriori 6 anni, inerente l'immobile oggetto della perizia originaria ed identificato con l'unità negoziale **n. 2 – lotto n. 4**, sita in Comune di Caerano di San Marco, via Altivole n. 35, Foglio 13, mappale 306 Sub. 1, piano T, area urbana di mq. 5; mappale 306 Sub. 2 via Altivole n. 35, piano S1-T, Cat. D/1, Rc. € 8656,33; mappale 307 Sub. 1 via Altivole n. 35, piano T, area urbana di mq. 849; mappale 307 Sub.2 via Altivole, piano T, lastrico solare di mq. 149; mappale 307 Sub. 3 via Altivole n. 35, piano S1, Cat. C/2 classe 3, mq. 149, RC: € 277,03, trattasi di opificio con destinazione artigianale (stringhificio), locato dalla [redacted] con sede a Caerano di San



Marco (TV) [REDACTED]

Clausole contrattuali principali:

- canone di locazione annuo stabilito in € 42.000,00 oltre ad IVA da versarsi in canoni mensili pari ad € 3.500,00 oltre ad IVA, con pagamento con bonifico bancario;

- l'immobile viene concesso esclusivamente per uso opificio industriale con annessi uffici, con divieto di sublocazione, cessione anche parziale e mutamento di destinazione;

- viene concesso di utilizzare lo scoperto di pertinenza adibito a parcheggio (mappale 306 Sub. 1 e mappale 307 Sub. 1 e Sub. 2);

- gestione e ordinaria manutenzione degli immobili completamente a carico della parte conduttrice.

L'immobile locato è costituito da un opificio con destinazione artigianale (stringhificio) disposto al piano terra e interrato della superficie coperta di mq. 1010, con corte esclusiva di mq. 5 e locale magazzino interrato della superficie di mq. 149, accessibile da rampa scoperta esterna con annesso lastrico solare e area scoperta pertinenziale di mq. 849 con valore periziato di vendita forzata pari ad € 346.500,00.

Valore complessivo immobile periziato e oggetto di locazione strumentale € 346.500,00,00.

Superficie commerciale complessiva immobile locato mq. 1.674,45.

Alla luce del valore complessivo periziato, della superficie commerciale locata, della destinazione d'uso utilizzata, dello stato manutentivo dell'immobile, dei vincoli, servitù e oneri esistenti, delle caratteristiche



costruttive e funzionali; considerati i valori pubblicati dalla banca dati quotazioni immobiliari anno 2020 per il comune di Caerano di San Marco (TV), fascia suburbana/zona industriale, codice di zona E1, riferita alla destinazione produttiva e il valore complessivo periziato, **lo scrivente stima il valore di locazione riferito a €/mq x mese = € 2,00 pari ad un canone mensile di circa € 3.350,00 ed un canone annuo pari ad € 40.200,00.**

Lo scrivente ritiene quindi il canone stabilito dal contratto di locazione in essere pari ad € 42.000,00 congruo.

In data 16 aprile 2021 è stata inviata tramite PEC alle Parti costituite bozza della perizia integrativa; entro il 01 maggio 2021 non sono giunte osservazioni.

Farra di Soligo, Li 04 maggio 2021

Dott. Geom. Claudio Merotto



16. INDICE ALLEGATI

Doc. 1) Incarico perizia integrativa

Doc. 2) Scheda stima valori unitari singoli mappali

Doc. 3) Copia PEC trasmissione bozza perizia integrativa

