

TRIBUNALE DI TREVISO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 183/2016

promossa da:


Con l'avv. Andrea Mocerino

ELABORATO PERITALE

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra BURRA
data nomina perito: 29/08/2018
data accettazione incarico e giuramento: 04/09/2018
perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 15/05/2019

Oderzo, 15/04/2019

Il perito stimatore
dott. ing. Augusto Moro



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 183/2016

promossa da:

████████████████████
con avv. Andrea Mocerino

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra BURRA

data nomina perito: 29/08/2018
data accettazione incarico e giuramento: 04/09/2018
perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 15/05/2019

ELABORATO PERITALE

01. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E.; è stata spostata l'udienza fissata inizialmente, in quanto il custode giudiziario non è riuscito ad accedere agli immobili in tempi ragionevoli.

I sopralluoghi sono stati svolti in data 14 gennaio 2019 e 3 aprile 2019, alla presenza di un delegato del custode giudiziario, Aste 33 di Treviso.

02. FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da:

- due unità residenziali (una al piano terra ed una al piano terra e primo), un ricovero attrezzi, un'area scoperta indivisa, un capitello votivo ed un terreno facenti parte di un insieme di unità immobiliari accorpate,
- un magazzino ricovero attrezzi al piano terra e primo con area scoperta esclusiva ed un terreno,

il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino 2 lotti distinti:

lotto 1 – due unità residenziali, un ricovero attrezzi, un capitello votivo, un'area scoperta indivisa ed un terreno;

lotto 2 – un magazzino ricovero attrezzi al piano terra e primo con area scoperta ed un terreno.

lotto 1

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

Comune: Fontanelle (TV)

Indirizzo: via Vallonto II n. 12

Accessibilità: direttamente da via Vallonto II

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Fontanelle (TV) – D674

Catasto Fabbricati - sez. A - Foglio 3

m.n. 408 sub 1 – cat. A/3 – cl. 2 – piano T-1 – consistenza 7,5 vani – sup. catastale 174 m² - (totale escluse aree scoperte 172 m²) - rendita € 418,33

m.n. 408 sub 2 – cat. C/2 – cl. 1 – piano T-1 – consistenza 79 m² – superficie catastale 93 m² - rendita € 24,48

m.n. 408 sub 5 – cat. C/2 – cl. 1 – piano T – consistenza 53 m² – superficie catastale 61 m² - rendita € 16,42

m.n. 408 sub 4 – BCNC – PT – area scoperta di 815 m² comune ai sub. 1, 2, 5



particelle che appartengono al m.n. 408 del Catasto Terreni – ente urbano di Ha 0.10.75

Catasto Terreni - Foglio 3

m.n. 347 semin. arborato – cl 4 – superficie Ha 0.02.96 – reddito dominicale € 1,53 – reddito agrario € 0,84

1.2 CONFINI DEL LOTTO

al Catasto Terreni,

il m.n. 408

confina, procedendo in senso orario da nord, con i m.n. 347, 367, 459, 460, 461, 462, 424, 27, 428, 429, 132 e via pubblica

il m.n. 347

confina, procedendo in senso orario da nord, con i m.n. 367, 408 e via pubblica.

1.3 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di compravendita, Articolo 3, si legge: " ... *Gli immobili oggetto della divisione e i diritti immobiliari oggetto della cessione che precedono vengono rispettivamente trasferiti ed attribuiti ed accettati a corpo, nel loro stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. ...* "

1.4 DITTA INTESTATARIA

ditta esecutata,

per la quota di 1/1 della piena proprietà

1.5 TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di divisione e cessione stipulato in data 03 agosto 2001 di rep. n. 85.732, fasc. n. 12.655, del notaio Giuseppe DALL'ANTONIA di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 22/08/2001 ai nn. 35.106/25.314.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI

Trascrizione:

1) trascrizione in data 16/07/2004 ai nn. 30.097/19.407

domanda giudiziale di revoca atto a favore dei signori [REDACTED], nato a [REDACTED] (TV) il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] (TV) il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], a seguito di domanda presentata al Tribunale di Treviso in data 12 giugno 2004 repertorio n. 5.494, per la revoca dell'atto di divisione e cessione ricevuto dal notaio Giuseppe DALL'ANTONIA di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 22/08/2001 ai nn. 35.106/25.314, a carico della ditta esecutata ed altri soggetti, relativamente ai beni immobili censiti in Comune di Fontanelle, CT foglio 3, 278, 347, 350 ed altri beni;

precisando che

il m.n. 278 di 138 m², soppresso, riunito al m.n. 350 di 937 m², soppresso, hanno generato il m.n. 408 di 1075 m²,

2) trascrizione in data 16/05/2016 ai nn. 15.456/10.611

verbale di pignoramento immobili del 04/03/2016 rep. n. 2.607/2.016 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede Silea (TV), codice fiscale [REDACTED] a carico della ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Fontanelle, CF sez. A foglio 3 m.n. 408 sub 5, m.n. 408 sub 1, m.n. 408 sub 2, CT foglio 3, m.n. 347 ed altri beni.

Iscrizioni:

1) iscrizione in data 29/02/2016 ai nn. 6.095/994

ipoteca giudiziale a favore di decreto ingiuntivo emesso in data 07/06/2011 dal Tribunale di Treviso rep. n. 1.319/2.011 a favore di [REDACTED] con sede a Breda di Piave (TV), codice fiscale [REDACTED] a carico della ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di



Fontanelle, CF sez. A foglio 3 m.n. 408 sub 5, m.n. 408 sub 1, m.n. 408 sub 2, CT foglio 3 m.n. 347 ed altri beni.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito,

da *2 unità immobiliari residenziali*, una al piano terra e una al piano terra e primo, (m.n. 408 sub 1 e sub 2),

un ricovero attrezzi, (m.n. 408 sub 5),

un capitello votivo,

un'area scoperta indivisa di 815 m², (m.n. 408 sub 4 – bene comune non censibile ai sub 1, 2 e 5),

che insistono sul mappale 408, censito al Catasto Terreni come ente urbano di 1075 m² di forma allungata ed articolata,

ed *un terreno*, particella censita al Catasto Terreni al n. 347, di 296 m², posta sul lato nord-ovest del m.n. 408.

Gli immobili sono situati nella frazione di Vallonto, a poco più di 3 chilometri a nord dal centro del Comune di Fontanelle, dove si trova la sede municipale, a circa 12 chilometri dal casello autostradale di Conegliano della A27 e a 13 chilometri dall'innesto dell'autostrada A-28 Conegliano-Portogruaro.

Le unità residenziali sono state edificate probabilmente agli inizi del secolo scorso, appartengono all'estremità nord-ovest di un caseggiato composto da più unità.

Il ricovero attrezzi, edificato molto probabilmente prima dell'anno 1967, anno della legge "ponte", che ha istituito l'obbligo della Licenza edilizia, è situato a sud-est dell'area ed è addossato ad un edificio di altra proprietà.

Riguardo al capitello votivo non è certa la data in cui è stato costruito.

1.8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Unità residenziali

Le unità residenziali hanno struttura portante in muratura. I solai e la copertura sono eseguiti parte in latero-cemento, parte in legno. La muratura esterna è intonacata ma non tinteggiata e la lattoneria è in lamiera verniciata.

Unità residenziale (1) al piano terra (parte del m.n. 408 sub 1 – piano terra)

L'appartamento è costituito da un alloggio al piano terra, dotato dei seguenti ambienti: cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio e ripostiglio-sottoscala.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle, con l'eccezione della camera, che ha pavimento in legno; il bagno e parte della zona cucina hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Le finiture e gli impianti sono di buona qualità nella zona notte, accettabili nell'ampio locale cucina-soggiorno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il ripostiglio-sottoscala è controsoffittato con perline in legno e sono presenti parzialmente dei rivestimenti e dei controsoffitti in cartongesso, non del tutto tinteggiati.

I serramenti esterni, compresa la porta d'ingresso, sono in legno dotati di vetrocamera, con scuri in legno a pacchetto, con esclusione delle finestre del locale cucina-soggiorno, di forma quadrata, dotate di tapparelle in plastica.

I divisori interni sono in laterizio e cartongesso, i davanzali e le soglie esterne sono in marmo; il solaio è parte in latero-cemento e parte in legno.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico e idrico, (con un'unica utenza per le due unità residenziali) e telefonico. Per il riscaldamento viene utilizzata una termo-cucina funzionante a legna, collocata in cucina. Nel bagno è presente uno scaldasalviette tubolari, riscaldato dalla termo-cucina.

C'è la predisposizione per un impianto di condizionamento split nel disimpegno.

Unità residenziale (2) al piano terra e primo (m.n. 408 sub 2 e parte del m.n. 408 sub 1)

Questo alloggio è situato nella parte nord-ovest del caseggiato ed è composto dai seguenti ambienti: al piano terra pranzo-soggiorno, al piano primo, disimpegno, due camere (una dotata di ripostiglio), uno studio, un locale



utilizzato come deposito, un guardaroba-lavanderia con doccia, un bagno, una centrale termica ed un ripostiglio.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle ceramiche al piano terra, la scala è rivestita in legno, come tutta la pavimentazione del piano primo, il bagno e parte del guardaroba-lavanderia hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche. Le pareti sono intonacate e quasi completamente tinteggiate, con l'eccezione di parte della centrale termica. Al piano terra, il pranzo-soggiorno è controsoffittato in cartongesso per nascondere la struttura del solaio costituito da travetti tipo "Varese" con tavelloni e cappa in calcestruzzo; al piano primo, i solai delle camere e dello studio sono in latero-cemento, parzialmente controsoffittati in cartongesso, mentre negli altri locali, sono controsoffittati con perline e travi di legno.

Le finiture sono di buona qualità, mentre gli impianti non sono adeguati: la zona cucina è incompleta e manca la possibilità di cuocere i cibi, nel bagno sono presenti solo la tazza ed il bidè e i radiatori sono scollegati dalla caldaia, che viene utilizzata solo per la produzione dell'acqua calda sanitaria e funziona con bombole a gas GPL.

I serramenti esterni, sono in legno dotati di vetrocamera, con scuri in legno a pacchetto, con esclusione della finestra dello studio, di forma quadrata, dotata di tapparelle in plastica. Il portoncino d'ingresso è blindato ed è rivestito in legno, mentre la porta collocata nella parte nord-est, presso la zona cottura è in alluminio verniciato.

I divisori interni sono in laterizio e cartongesso, i davanzali e le soglie esterne sono in marmo.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico e idrico, (con un'unica utenza per le due unità residenziali).

Per il riscaldamento viene utilizzata una stufa di tipo "stube" funzionante a legna, collocata nell'angolo ovest del pranzo-soggiorno.

C'è un impianto di condizionamento split, collocato nel disimpegno del primo piano, con l'unità esterna fissata nella parete esterna nord-est.

Ricovero attrezzi (m.n. 408 sub 5)

Il ricovero attrezzi, posto nella zona sud-est del mappale 408, ha struttura portante costituita da pilastri in blocchi di calcestruzzo non intonacati, di dimensione 24/40 cm, con l'eccezione di un pilastrino in acciaio a sezione quadrata di lato 5 cm e copertura di legno con manto di lamiera ondulata. La copertura nel lato nord-ovest è ancorata alla muratura dell'edificio confinante, che insiste sul m.n. 428 del Catasto Terreni. La pavimentazione è in battuto di cemento ed è privo di impianti, con l'eccezione di un punto luce con lampada fluorescente lineare.

E' utilizzato come deposito di attrezzi agricoli, è privo di finiture ed è in pessime condizioni.

Capitello votivo

Il capitello votivo è costituito da una piccola costruzione in muratura che insiste sul m.n. 408 del Catasto Terreni ed è posto all'esterno della recinzione. Dalle notizie raccolte sembrerebbe stato edificato dalla famiglia che occupava il corpo centrale del caseggiato agli inizi del secolo scorso. La manutenzione dello stesso viene effettuata dal soggetto esecutato con la propria famiglia. Al suo interno è collocato un affresco, firmato nel 1983, della pittrice opitergina Gina Roma, vissuta dal 1914 al 2005, artista nota anche a livello internazionale.

Area scoperta (C.F. m.n. 408 sub 4 – BCNC ai sub 1, 2 e 5), terreno (CT m.n. 347)

Questi immobili, di superficie catastale complessiva pari a 1371 m² (1075 m² + 296 m²), costituiscono un'area esterna tenuta a giardino, parte tenuta a prato e parte inghiaia, recintata con rete metallica. Verso la strada è delimitata da due accessi, carraio e pedonale, privi di cancelli; verso sud-ovest è chiusa da un cancello precario in rete metallica, in corrispondenza del confine dei mappali 428 e 429, di altra proprietà, mentre è priva di recinzione nella parte sud, dove è situato il ricovero attrezzi (m.n. 408 sub 5).

Sull'angolo ovest del m.n. 347 è collocato un traliccio di media tensione di un elettrodotto, che sfiorando il mappale, passa in direzione nord-sud, verso la vicina cabina di trasformazione posta sul m.n. 198 dello stesso foglio di mappa.

Si precisa che la recinzione, sul lato ovest verso la strada, è arretrata rispetto al confine catastale, lasciando all'esterno il capitello esistente e sul lato sud, sconfinava verso il m.n. 132 di altra proprietà.

Sul lato nord-est del fabbricato è presente un'ampia tettoia eseguita con struttura in acciaio verniciato, ancorata alla muratura dell'edificio con mensole composte da una struttura reticolare e puntoni, con copertura realizzata in lamiera ondulata.



1.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che l'edificio a cui appartengono le due unità residenziali, risulta edificato in data anteriore allo 08/10/2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi legittimati, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale non è stato rinvenuto nessun Attestato di Prestazione Energetica.

Sono stati effettuati degli interventi, oggetto di richiesta di sanatoria edilizia, che hanno riguardato opere di isolamento termico, cappotto esterno e rivestimenti interni in cartongesso che non hanno interessato completamente le due unità residenziali. Considerati quindi, la consistenza del fabbricato, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medi, indice di qualità energetica non ottimale in relazione alle ultime esigenze di risparmio energetico.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Attualmente, secondo il vigente strumento urbanistico, la variante n. 6 del Piano degli Interventi (PI), il lotto appartiene,

- alla zona agricola, disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche Operative (NTO);
- agli ambiti di tutela storico-monumentale,
 - verde privato e pertinenze scoperte da tutelare,
 - edifici storico testimoniali, con grado di protezione 2, scheda B, edificio 7.3, progressivo 15, disciplinati dall'art. 25 delle NTO;
- alla fascia di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 32 delle NTO.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Fontanelle è stata trovata la seguente documentazione, riguardante le sole unità abitative:

- DIA del 09/12/2008 *per sostituzione di infissi interni ed esterni* ;
- Richiesta di parere preventivo del 17/3/2009 – pratica PE 2009/22 - *per demolizione tettoia con parziale ricostruzione* con risposta negativa del responsabile del servizio in data 16/4/2009;
- Richiesta per la *ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione e magazzini con formazione di n. 2 unità abitative* del 12/6/2009 – pratica PE 2009/64 – con risposta favorevole del responsabile del servizio in data 4/8/2009; a questa pratica la ditta proprietaria non ha prodotto nessuna documentazione richiesta per il Permesso di Costruire e per dar corso ai lavori;
- Richiesta per la *ristrutturazione e sanatoria per ricavo nuova unità abitativa su fabbricato residenziale esistente* del 30/3/2012 – pratica PE 2012/39 – con sanatoria **accolta** per le opere già realizzate in assenza del Permesso di Costruire e **parere sospensivo** del responsabile del servizio in data 1/8/2012 per il **parere contrario** della Commissione Edilizia; anche per questa pratica la ditta proprietaria non ha prodotto nessuna documentazione richiesta per il Permesso di Costruire in sanatoria.

Il capitello votivo non è censito tra le opere di edilizia minore del territorio comunale o della frazione di Vallonto, dove sono situati i beni, non ci sono pratiche edilizie relative e non è censito tra i beni culturali comunali da salvaguardare.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità rispetto alla documentazione ufficiale, urbanistico-edilizia e catastale.

Riguardo alle unità abitative, identificate dai sub 1 e 2, *le difformità urbanistico-edilizie*, rispetto alla tavola 3 – stato di fatto – del PE 2012/39, sono le seguenti.

1. Modifiche interne:

- 1.1 lievi modifiche nel locale cucina-soggiorno dell'unità residenziale al piano terra (*parte del m.n. 408 sub 1 – piano terra*);
- 1.2 modifiche interne al piano primo dell'unità residenziale al piano terra e primo (*m.n. 408 sub 2 e parte del m.n. 408 sub 1*), con lievi spostamento di pareti e ricavo di un ripostiglio.

2. Modifiche esterne:

- 1.3 assenza dei pilastri del portico-tettoia posto a nord-est del fabbricato.

Le *difformità rispetto alla documentazione catastale* delle due unità residenziali, sono le seguenti:

1. non c'è corrispondenza tra lo stato attuale e le planimetrie catastali depositate il 23/6/2004, al n. TV0208191 di protocollo;



2. non corrisponde la destinazione d'uso, che coincide con la categoria catastale, riscontrabile dalle visure degli immobili.

Per il ricovero attrezzi non sono state reperite pratiche edilizie; la *difformità rispetto alla documentazione catastale* riguarda la non corrispondenza della pianta attuale rispetto alla planimetria catastale depositata il 20/7/2009 al n. TV0250283 di protocollo.

Riguardo alle aree esterne:

come evidenziato più sopra, non c'è corrispondenza del confine catastale tra il m.n. 408 ed il m.n. 132 con il sedime della recinzione presente.

Per lo sconfinamento della recinzione verso il m.n. 132 è necessario effettuare un frazionamento per riconfinare la proprietà oppure dev'essere riposizionata la recinzione sull'esatta linea della dividente le proprietà.

Dai colloqui con il tecnico comunale è emerso che le modifiche riscontrate possono essere regolarizzate, riprendendo in esame quanto riportato nella comunicazione di "parere sospensivo" del responsabile del servizio in data 1/8/2012, pratica 2012/39 e nella lettera del 4/8/2009, pratica PE 2009/64, presentando una pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), allegando la seguente documentazione:

- tavole di progetto, comprensive della sistemazione esterna con la recinzione,
- relazione geologica ai sensi del DM 11/3/1988,
- dichiarazione riguardo l'utilizzazione della terra prodotta dagli scavi,
- valutazione sulla probabilità di fulminazione diretta del fabbricato,
- relazione illustrativa che le eventuali opera eseguite non rientrino tra quelle soggette agli obblighi della L.1086/1971, ora art. 64 del DPR 380/2001,
- certificato di idoneità statica,
- documentazione prevista dalla legge 10/1991 (relazione tecnica sul contenimento del consumo energetico degli edifici),
- Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio,
- schema degli scarichi con la richiesta di autorizzazione allo scarico,
- dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e di condizionamento),
- pratica di accatastamento presso il Catasto Fabbricati per le variazioni effettuate,
- autocertificazione che l'immobile identificato dal m.n. 408 sub 5 è stato edificato prima del 1967.

Questa documentazione dev'essere accompagnata dai pagamenti

- dei diritti di segreteria, pari ad € 200,00, con le marche da bollo necessarie,
- della sanzione amministrativa pari ad € 5056,11,
- dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione, che rispetto alla lettera del 1/8/2012, pari ad € 7841,64, dovranno essere ricalcolati e probabilmente potrebbero essere pari a circa € 8000,00.

Per completare la regolarizzazione delle opere presenti, la tettoia esterna dev'essere demolita.

I costi totali, per la sanare e rendere conformi gli immobili, si stima siano pari ad € 25.000,00.

1.11 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'abitazione al piano terra (parte del piano terra sub 1) è occupata dalla ditta esecutata; l'unità immobiliare al piano terra e primo è occupata da altro soggetto, con la famiglia, senza titolo. Il deposito attrezzi (m.n. 408 sub 5) è utilizzato da un altro soggetto senza titolo. Il capitello è libero.

1.12 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia del lotto, costituito da un alloggio al piano terra ed uno al piano terra e primo con impianti comuni, da un deposito attrezzi ed un'area esterna, formanti un'unità accorpata, si ritiene che lo stessi non risultino economicamente divisibili. Si ritiene inoltre di accorpate il capitello votivo, che insiste sul m.n. 408 all'insieme di immobili costituenti il lotto n. 1; pur essendo collocato all'esterno della recinzione, il suo sedime



appartiene al m.n. 408 del C.T. e nel C.F, al sub 4 BCNC dei m.n. 408, sub 1, sub 2 e sub 5 .

1.13 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Sono stati valutati separatamente, con modalità diverse,

- gli immobili adibiti a residenza, comprendendo l'area scoperta di pertinenza (m.n. 408 sub 4 BCNC),
- il ricovero attrezzi
- il terreno (CT m.n. 347)
- e il capitello votivo.

Si riportano di seguito i conteggi utilizzati per il calcolo dei valori di mercato.

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, sopralluoghi, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato un discreto numero di immobili con caratteristiche analoghe e compatibili. Si assume un valore unitario prudenziale di 750,00 €/m² per le unità residenziali, di 8,00 €/m², per i terreni, di 150,00 €/m², per il ricovero attrezzi.

- immobili adibiti a residenza, compresa l'area scoperta di pertinenza (m.n. 408 sub 4 BCNC),

Per il calcolo della consistenza degli immobili adibiti a residenza, compresa l'area scoperta, è stata considerata una superficie commerciale di 291,4 m² ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	quota di proprietà	superficie commerciale m ²
unità residenziale 1 al piano terra (<i>parte del m.n. 408 sub 1 – piano terra</i>)	85	100 %	1/1	85
totale unità residenziale 1				85
unità residenziale 2 al piano terra e primo (<i>m.n. 408 sub 2 e parte del m.n. 408 sub 1</i>)				
ambienti interni	188,2	100 %	1/1	188,2
terrazza sud-ovest	5,9	30 %	1/1	1,8
totale unità residenziale 2				190
totale superficie commerciale principale				275

Per il calcolo dell'area scoperta di pertinenza, (superficie secondaria) è stata considerata una superficie commerciale di 16,4 m², ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale secondaria del fabbricato</i>			
area scoperta fino a 136,6 m ² (sedime del PT)	136,6	10 %	13,7
area scoperta eccedente 136,6 m ²	136,6	2 %	2,7
Totale superficie commerciale secondaria			16,4



La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondaria:

superficie commerciale totale del fabbricato			
totale superficie commerciale fabbricato e parte dell'area scoperta		totale	291,4

Si assume un valore unitario prudenziale di 750,00 €/m²

Al valore ottenuto per l'area scoperta di pertinenza, (m.n. 408 sub 4 – BCNC), come superficie secondaria, va aggiunta la residua superficie dell'area, ottenuta detraendo il doppio della superficie del sedime, secondo le linee guida utilizzate per le procedure immobiliari, detraendo ulteriormente l'area esterna alla recinzione, su cui insiste il capitello:

$815 \text{ m}^2 - (2 \times 136,6 \text{ m}^2) - 15 \text{ m}^2$, arrotondato a 526 m².

Si assume il valore unitario del Valore Agricolo Medio (VAM), relativo al tipo di coltura e alla Regione Agraria 3, corrispondente al Comune di Fontanelle pari ad 8,00 €/m².

→ ricovero attrezzi

Per il calcolo della consistenza del ricovero attrezzi, è stata considerata una superficie commerciale di 55 m² ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	quota di proprietà	superficie commerciale m ²
ricovero attrezzi (m.n. 408 sub 5)	55	100 %	1/1	55

→ terreno (CT m.n. 347)

Il terreno, censito al m.n. 347 del C.T., viene valutato con la superficie catastale di 296 m². Si assume il valore unitario del Valore Agricolo Medio (VAM), relativo al tipo di coltura e alla Regione Agraria 3, corrispondente al Comune di Fontanelle pari ad 8,00 €/m².

→ capitello votivo

Il valore di mercato del capitello votivo è stato calcolato considerando il valore di costruzione, decurtato per tener conto della vetustà dello stesso (€ 3100,00), a cui si aggiunge un modesto valore del terreno costituito dall'area esterna alla recinzione ed appartenente al m.n. 408 sub 4 (€ 450,00); a questo importo è stato anche aggiunto il valore dell'affresco di Gina Roma (€ 1000,00), per un totale arrotondato di € 4500,00.

Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto formato, è a giudizio del sottoscritto perito, derivante dal conteggio di seguito riportato.

Sup. commerciale unità residenziali e parte dell'area scoperta: 291,40 m ² x 750,00 €/m ² =	€ 218.550,00
rimanente area scoperta: 526 m ² x 8,00 €/m ² =	€ 4.208,00
terreno mn 347 del CT: 296 m ² x 8,00 €/m ² =	€ 2.368,00
ricovero attrezzi: 55 m ² x 150,00 €/m ² =	€ 8.250,00
capitello votivo	€ 4.500,00
Sommano	€ 237.876,00
a detrarre spese per sanare le irregolarità edilizie =	€ - 25.000,00
a detrarre oneri relativi agli impianti non adeguati ed alla servitù di elettrodotto =	€ - 4.000,00
totale valore commerciale =	€ 208.876,00



1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, si ritiene di detrarre al valore di mercato una percentuale di circa il 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata, di **€ 167.000,00 (Euro centosessantasettemila/00)**

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.



lotto 2

2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

Comune: Fontanelle (TV)

Indirizzo: via Vallonto II

Accessibilità: direttamente da via Vallonto II

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Fontanelle (TV) – D674

Catasto Fabbricati - sez. A - Foglio 3

m.n. 407 sub 1 – cat. C/2 – cl. 1 – piano T-1 – consistenza 162 m² – superficie catastale totale 132 m²

rendita € 50,20

sub 2 graffato con m.n. 407 sub 1

immobili che appartengono al m.n. 407 del Catasto Terreni – ente urbano di Ha 0.02.60

Catasto Terreni - Foglio 2

m.n. 77 seminativo – cl 2 – superficie Ha 0.01.26 – reddito dominicale € 1,07 – reddito agrario € 0,59

2.3 CONFINI DEL LOTTO

al Catasto Terreni,

il al m.n. 407 del foglio 3

confina, procedendo in senso orario da nord-ovest, con via pubblica, i mappali n. 132, 27 e corso d'acqua.

Il m.n. 77 del foglio 2,

procedendo in senso orario da nord-ovest, con il m.n. 12, via pubblica e corso d'acqua.

2.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di compravendita, Articolo 3, si legge: " ... *Gli immobili oggetto della divisione e i diritti immobiliari oggetto della cessione che precedono vengono rispettivamente trasferiti ed attribuiti ed accettati a corpo, nel loro stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. ...* "

2.5 DITTA INTESTATARIA

ditta esecutata,

per la quota di 1/1 della piena proprietà

2.6 TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di divisione e cessione stipulato in data 03 agosto 2001 di rep. n. 85.732, fasc. n. 12.655, del notaio Giuseppe DALL'ANTONIA di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 22/08/2001 ai nn. 35.106/25.314.

2.7 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI

Trascrizione:

1) trascrizione in data 16/07/2004 ai nn. 30.096/19.407

domanda giudiziale di revoca atto a favore dei signori ██████████, nato a ██████████ (TV) il ██████████ ██████████, nata a ██████████ (TV) il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████, a seguito di domanda presentata al Tribunale di Treviso in data 12 giugno 2004 repertorio n. 5.494, per la revoca dell'atto di divisione e cessione ricevuto dal notaio Giuseppe DALL'ANTONIA di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 22/08/2001 ai nn. 35.106/25.314, a carico della ditta esecutata ed altri soggetti, relativamente ai beni immobili censiti in Comune di Fontanelle, CT foglio 2, m.n. 77, CT foglio 3, 217, 279



ed altri beni;

precisando che

il m.n. 217 di 120 m², soppresso, riunito al m.n. 279 di 140 m², soppresso, hanno generato il m.n. 407 di 260 m²,

2) trascrizione in data 16/05/2016 ai nn. 15.456/10.611

verbale di pignoramento immobili del 04/03/2016 rep. n. 2.607/2.016 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede Silea (TV), codice fiscale [REDACTED] a carico della ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in comune di Fontanelle CT foglio 2, m.n. 77, CF sez. A foglio 3 m.n. 407 sub 1 ed altri beni.

Iscrizioni:

1) iscrizione in data 29/02/2016 ai nn. 6.095/994

ipoteca giudiziale a favore di decreto ingiuntivo emesso in data 07/06/2011 dal Tribunale di Treviso rep. n. 1.319/2.011 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (TV), codice fiscale [REDACTED] a carico della ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in comune di Fontanelle, CT foglio 2, m.n. 77, CF sez. A foglio 3 m.n. 407 sub 1 ed altri beni.

2.8 DESCRIZIONE LOTTO

Edificio ed area di pertinenza (m.n. 407 sub 1 e sub 2)

Il lotto è costituito da un edificio adibito a ricovero attrezzi e magazzini al piano terra e primo, con area scoperta di pertinenza (m.n. 407 sub 1 e sub 2) e da un terreno (m.n. 77).

Gli immobili sono situati nella frazione di Vallonto, a poco più di 3 chilometri a nord dal centro del Comune di Fontanelle, dove si trova la sede municipale, a circa 12 chilometri dal casello autostradale di Conegliano della A27 e a 13 chilometri dall'innesto dell'autostrada A-28 Conegliano-Portogruaro.

L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica, a due piani fuori terra, costruiti in epoche diverse.

La struttura del fabbricato è costituita da muratura portante, parte in laterizio e parte in blocchi di calcestruzzo. Il solaio che separa il piano terra dal primo è eseguito nella zona sud in legno, mentre nella zona nord, è stato realizzato con travetti "tipo Varese", tavelloni e soletta in calcestruzzo. La copertura, a due falde, è in legno con capriate rompitratta, una nella parte eseguita in laterizio e due nell'altra costruita in blocchi di calcestruzzo; il manto di copertura è in tegole marsigliesi, appoggiate direttamente sulla struttura lignea.

Il corpo in laterizio ha una scala interna che collega il piano terra dal piano primo; l'altro corpo di fabbrica è privo di scale per accedere al primo piano ed è accessibile solo attraverso scale portatili collocate all'esterno.

Le finiture sono di scarsa qualità: la muratura sia interna che esterna manca quasi completamente di intonaco; le aperture sono chiuse parzialmente con serramenti posticci e precari. Grondaie e pluviali sono assenti.

La pavimentazione al piano terra, è in battuto di cemento; il primo piano è in tavolato di legno nella parte in laterizio, in calcestruzzo nella restante zona.

Lo spazio scoperto, individuato dal m.n. 407 sub 2, non è recintato ed è inghiaiato sul lato est, mentre è incolto ed inerbito sul retro dell'edificio ad ovest e confina con il piccolo corso d'acqua Vallontello. E' gravato da una servitù di passaggio per gli immobili che appartengono ai vicini mappali censiti al Catasto Terreni ai nn. 132, 27 e 424 del foglio 3.

Il fabbricato è privo di impianti, con l'eccezione di un minimo impianto di illuminazione, collegato con uno degli edifici limitrofi adibiti ad abitazione.

terreno (m.n. 77)

Il terreno individuato dal m.n. 77 del foglio 2 del Catasto Terreni è situato dall'altro lato della strada; strada che separa l'edificio (m.n. 407 sub 1) dal terreno. E' tenuto a prato ed è piantumato con alcuni alberi da frutto; è lambito sul lato sud-ovest da un corso d'acqua, il rio Vallontello.

2.9 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Attualmente, secondo il vigente strumento urbanistico, la variante n. 6 del Piano degli Interventi (PI), il lotto appartiene,



- alla zona agricola, disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche Operative (NTO);
- agli ambiti di tutela storico-monumentale,
 - verde privato e pertinenze scoperte da tutelare, disciplinato dall'art. 25 delle NTO;
- alla fascia di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 32 delle NTO;
- alla fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, disciplinata dall'art. 32 delle NTO.

Non esistono pratiche edilizie relative a un documento che attestante la costruzione dell'edificio, costruito probabilmente prima dell'anno 1967, anno della legge "ponte", che ha istituito l'obbligo della Licenza edilizia.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Fontanelle è stata trovata la seguente documentazione, che ha interessato marginalmente l'edificio, non prevedendo alcuna opera edilizia sullo stesso e riguardante l'unità abitativa di cui è pertinenza:

- Richiesta per la *ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione e magazzini con formazione di n. 2 unità abitative* del 12/6/2009 – pratica PE 2009/64;
- Richiesta per la *ristrutturazione e sanatoria per ricavo nuova unità abitativa su fabbricato residenziale esistente* del 30/3/2012 – pratica PE 2012/39.

Per entrambe le pratiche la ditta proprietaria non ha prodotto nessuna documentazione richiesta per la prosecuzione.

2.10 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'edificio individuato dal m.n. 407 sub 1 è occupato da altra ditta senza titolo.

Il terreno di pertinenza dell'edificio è libero ed utilizzato come passaggio anche dalle ditte confinanti e costituisce una servitù contemplata dall'art. 1062 del Codice civile " (*Destinazione del padre di famiglia*) *La destinazione del padre di famiglia ha luogo quanto consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù.*

Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa s'intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati. "

Il terreno individuato dal m.n. 77 del foglio 2 del Catasto Terreni è libero.

2.11 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia del lotto, costituito da un magazzino per ricovero attrezzi al piano terra e primo con area scoperta (C.F. sez. A, foglio 3, m.n. 407 sub 1 e sub 2) ed un terreno (C.T. foglio 2, m.n. 77), pur essendo due unità separate e distinte catastalmente, si ritiene economicamente conveniente accorparle.

2.12 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per il calcolo della consistenza dell'immobile è stata considerata per il magazzino, e l'area scoperta (m.n. 407/1 e 407/2) una superficie commerciale di 233,2 m² ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	quota di proprietà	superficie commerciale m ²
ricovero attrezzi e magazzini PT e P1° (sub 1)	220,00	100 %	1/1	220,00
<i>totale superficie commerciale principale</i>				200

Per il calcolo dell'area scoperta di pertinenza, (superficie secondaria) è stata considerata una superficie commerciale di 13,2 m², ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale secondaria del fabbricato</i>			
area scoperta fino a 110 m ² (sedime del PT)	110	10 %	11,0



area scoperta eccedente i 110 m ² (fino al doppio dell'unità)	110	2 %	2,2
Totale <i>superficie commerciale secondaria</i>			12,2

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondaria:

<i>superficie commerciale totale del fabbricato</i>			_____
totale superficie commerciale fabbricato e parte dell'area scoperta		totale	233, 2

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, sopralluoghi, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato un discreto numero di immobili con caratteristiche analoghe e compatibili.

Per il fabbricato e l'area scoperta (m.n.n 407 sub 1 e sub 2) si assume un valore unitario prudenziale di 150,00 €/m².

Per la stima del valore del terreno (C.T. foglio 2, m.n. 77), è stata considerata la superficie catastale e si assume come valore unitario, il Valore Agricolo Medio (VAM), relativo al tipo di coltura e alla Regione Agraria 3, corrispondente al Comune di Fontanelle pari ad 8,00 €/m².

Ne deriva che il valore totale attribuibile al bene oggetto di stima sopra descritto, tenuto conto della sua consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, del titolo di possesso, con riferimento al lotto formato, è a giudizio del sottoscritto perito, derivante dal conteggio di seguito riportato.

ricovero attrezzi e magazzini PT e P1° e area scoperta di pertinenza:			
	$233,2 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ €/m}^2 =$		€ 34.980,00
terreno, (C.T. foglio 2, m.n. 77):	$126 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €/m}^2 =$		€ 1.008,00
	totale valore commerciale =		€ 35.988,00

2.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, si ritiene di detrarre al valore di mercato una percentuale di circa il 20%, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata, di **€ 28.700,00 (Euro ventottomilasettecento/00)**

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.



3 RIEPILOGO

LOTTO n.1

Ditta Esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà

Dei seguenti beni immobili

Comune di Fontanelle (TV) – D674

Catasto Fabbricati - sez. A - Foglio 3

m.n. 408 sub 1 – cat. A/3 – cl. 2 – piano T-1 – consistenza 7,5 vani – sup. catastale 174 m² - (totale escluse aree scoperte 172 m²) - rendita € 418,33

m.n. 408 sub 2 – cat. C/2 – cl. 1 – piano T-1 – consistenza 79 m² – superficie catastale 93 m² - rendita € 24,48

m.n. 408 sub 5 – cat. C/2 – cl. 1 – piano T – consistenza 53 m² – superficie catastale 61 m² - rendita € 16,42

m.n. 408 sub 4 – BCNC – PT – area scoperta di 815 m² comune ai sub. 1, 2, 5

particelle che appartengono al m.n. 408 del Catasto Terreni – ente urbano di Ha 0.10.75

Catasto Terreni - Foglio 3

m.n. 347 semin. arborato – cl 4 – superficie Ha 0.02.96 – reddito dominicale € 1,53 – reddito agrario € 0,84

LOTTO n.2

Ditta Esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune di Fontanelle (TV) – D674

Catasto Fabbricati - sez. A - Foglio 3

m.n. 407 sub 1 – cat. C/2 – cl. 1 – piano T-1 – consistenza 162 m² – superficie catastale totale 132 m²
rendita € 50,20

sub 2 graffato con m.n. 408 sub 1

immobili che appartengono al m.n. 407 del Catasto Terreni – ente urbano di Ha 0.02.60

Catasto Terreni - Foglio 2

m.n. 77 seminativo – cl 2 – superficie Ha 0.01.26 – reddito dominicale € 1,07 – reddito agrario € 0,59

Oderzo, 15/04/2019

il perito stimatore
dott. ing. Augusto MORO

