

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



R.G. ESEC. IMM.RI 509/2015

Giudice: dott. A. BURRA

RAPPORTO DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE: Geom. COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO

Esecuzione Immobiliare R.G. 509/2015



A. PREMESSA

Con provvedimento in data 09/04/2018 il Giudice Esecutore della procedura in epigrafe ha nominato il sottoscritto **COMIN EGIDIO GIANFRANCESCO** geometra libero professionista con studio in Miane (TV) via G. Marconi 12, iscritto al n.1648 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale esperto estimatore dei beni immobili di proprietà della ditta esecutata.

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato ad uso residenziale, un fabbricato rurale e tre terreni agricoli, immobili siti in Comune di Motta di Livenza, via del Tocai n°25.

Esperate le indagini catastali – urbanistiche del caso ed, ottenute le motivate proroghe per il completamento della C.T.U., compiuto il sopralluogo ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un fabbricato residenziale avente due piani (piano terra e piano primo) con adiacente un fabbricato rurale a destinazione principale a cantina (suddivisa in parte a piano unico ed in parte a due piani) e tre terreni agricoli adiacenti destinati a vigneto e seminativo; immobili tutti siti in Via del Tocai n°25 nel Comune di Motta di Livenza. L'abitazione, la cantina e i terreni agricoli hanno accessi indipendenti dalla viabilità pubblica di via del Tocai.



L'abitazione risulta avere una superficie residenziale di circa mq.185, più un portico di circa mq.16.

Il fabbricato rurale risulta avere una superficie complessiva di circa mq.720, più una tettoia di circa mq.112.

I terreni agricoli risultano avere una superficie complessiva di mq.7.154.

L'abitazione avente piani terra e primo ed identificata col **m.n.263 sub.2** risulta così composta: portico, soggiorno, cucina, bagno, camera e ripostiglio al piano terra nonché disimpegno e tre camere al piano primo. Il suo accesso e recesso pedonale avviene da area scoperta comune con l'abitazione.

Il fabbricato rurale avente piani terra e primo ed identificato col **m.n.263 sub.3** risulta essere composto da: cantina, ufficio, ricovero attrezzi, area di scarico, magazzini e tettoia al piano terra, nonché un magazzino ed un deposito al piano primo. Il suo accesso e recesso pedonale e carraio avviene da area scoperta comune con l'abitazione.

I terreni agricoli identificati con i **m.n.82, 125 e 126** risultano essere destinati in parte a vigneto ed in parte a incolto/prato ed hanno una superficie complessiva di mq.7.154.

I beni risultano così identificati al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (vedere ALL. "A"):

Comune di MOTTA DI LIVENZA Sezione A Foglio 15

Mapp. 263 sub 2	cat. A/3	cl. 1	vani 7,5	R.C. €.	298,25
Mapp. 263 sub 3	cat. D/10			R.C. €.	1.935,90



Con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, quali per legge o per destinazione, in particolare la copertura, i muri in comune e l'area scoperta identificata dal **m.n.263 sub.1**.

Comune di MOTTA DI LIVENZA Foglio 15

Mapp. **82** Qualità **Vigneto** classe U superficie are 29.72 **R.D.:33,04 R.A.:19,19**
Mapp.**125** Qualità **Vigneto** classe U superficie are 15.31 **R.D.:16,90 R.A.: 9,88**
Mapp.**126** Qualità **Vigneto** classe U superficie are 26.51 **R.D.:29,37 R.A.:17,11**

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente i beni esegutati risultano attualmente intestati per la quota di 1/2 alla ditta esegutata.

I beni identificati con i mappali n.263 sub 1, 2 e 3, del Foglio 15 Sez. A del Comune di Motta di Livenza, nonché i mappali n.82, 125 e 126, del Foglio 15 del Comune di Motta di Livenza, sono pervenuti alla ditta attualmente proprietaria mediante atto notarile di "Trasferimenti di Immobili a Titolo Oneroso" stipulato dal dott. Pierotti Helio, notaio in Oderzo, in data 12/06/1986, repertorio n.11361. (vedere ALL. "G")

D. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultava occupata dall'esecutato e dal comproprietario.



E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso alle unità immobiliari esegutate avviene direttamente dalla viabilità pubblica di via del Tocai (vedere ALL. "E" e ALL. "F" Foto 2);

F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1 Trascrizione in data 06.09.2015 n.ri 26235/18675.

Verbale Pignoramento Immobili del TRIBUNALE DI TREVISO in data 03/08/2015 n.7862/2015, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Romano d'Ezzelino.

G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche Operative, l'intero compendio immobiliare risulta classificato in Z.T.O. "E" – Terreno agricolo (vedere ALL. "D").

Dal punto di vista della regolarità urbanistica le unità immobiliari in oggetto risultano avere edificazione originaria antecedente al 01/09/1967 ed essere successivamente composte dalle seguenti licenze/autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia per ampliamento di annessi rustici n.89/54, approvato dalla commissione edilizia in data 08/11/1989.
- D.I.A. per ampliamento annessi rustici prot. n.15222 del 26/09/2012.

(vedere ALL. "H")



All'atto del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità nell'unità immobiliare identificata al m.n.263 sub.3 (fabbricato rurale):

- Al piano terra risulta essere demolita una parete nel locale spogliatoio e risulta essere spostata la parete che suddivide la buca di carico dal locale cantina.
- La scala in ferro di accesso al piano primo risulta avere diversa collocazione.
- Al piano primo il locale deposito risulta avere delle partizioni interne e un'apertura sul locale cantina.
- Esternamente a nord/est del fabbricato risulta essere presente una tettoia avente dimensioni in pianta di ml.4,62 x ml.11,73 (superficie mq.54,19) ed altezza di ml.1,80.

Per tali difformità non risulta esistere alcuna autorizzazione.

Per quanto riguarda le difformità interne risultano essere sanabili mediante presentazione al comune di Motta di Livenza di una C.I.L.A. in sanatoria, la quale comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa di €.516,00, più diritti segreteria pari ad €.50,00, più spese progettuali per €.1.000,00 + oneri accessori.

Per quanto riguarda le difformità esterne, esse sarebbero sanabili fino alla superficie coperta di mq.50,00 ma date le condizioni statiche precarie della tettoia, la stessa dovrà essere demolita.

Allo stato attuale quindi, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che l'immobile identificato dal mappale n. 263 sub 3 non è in regola con la normativa vigente.

Invece, sempre ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che l'immobile identificato dal mappale n. 263 sub. 2 è in regola con la normativa vigente.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili,



pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs.192/05 del 19.08.2005 e successive modificazioni, si riscontra che gli immobili risultano essere privi di attestato di prestazione energetica e che gli stessi dovranno essere predisposti al momento della vendita come da ultime disposizioni in materia.



I. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Il bene oggetto di perizia comprende:

- un'abitazione avente piano terra e primo;
- un fabbricato rurale (in adiacenza all'abitazione) ad uso cantina avente corpo principale a piano unico e corpi accessori aventi piano terra e primo
- Tre lotti di terra contigui a destinazione agricola.

Tutti gli immobili sono collegati alla viabilità stradale pubblica di via del Tocai (vedere ALL. "E").

Gli immobili si trova inserito in una zona agricola posta a sud dell'abitato di Motta di Livenza.

Servizi e collegamenti distano circa 3 chilometri dai beni esegutati e comprendono: asili, scuole, farmacia, negozi al dettaglio, banche ed ufficio postale.

L. DESCRIZIONE DEL BENE

I beni come anzidetto sono ubicati in Comune di Motta di Livenza, via del Tocai n°25, un fabbricato residenziale avente due piani (piano terra e piano primo) con adiacente un fabbricato rurale a destinazione principale a cantina (suddivisa in parte a piano unico ed in parte a due piani) e tre terreni agricoli adiacenti destinati a vigneto e seminativo.

L'anno di edificazione originaria del fabbricato è antecedente al 1967 con successivo interventi eseguiti nel 1989 e nel 2012.



Abitazione m.n.263 sub.2 del foglio 15 Sezione A:

piano terra altezza 2.67 ml, piano primo altezza 2.45: l'abitazione risulta essere così composta: portico, soggiorno, cucina, bagno, camera con w.c. al piano terra, disimpegno e tre camere al piano primo.

L'abitazione risulta avere struttura portante del tipo misto in sassi e mattoni e solai in legno.

Per quanto concerne le finiture, in parte del portico risulta essere presente una veranda avente pavimentazione in piastrelle alla quale si accede mediante una porta in metallo e vetro, da qui mediante porta in legno si accede ai locali cucina e soggiorno aventi pavimentazione in piastrelle del tipo opus incertum, le pareti verticali sono perlinare e poi intonacate. Dal portico/veranda si accede poi mediante due distinte porte in legno tamburato al bagno e alla camera aventi pavimentazione in piastrelle, dalla camera si accede poi tramite porta in metallo e vetro al w.c. privato. Sempre dal portico/veranda si accede mediante scala in legno piano primo che risulta essere completamente pavimentato con tavole di legno, l'accesso alle tre camere avviene mediante porte tamburate. Le pareti interne ed i solai di copertura dell'immobile risultano essere intonacati a civile, nei locali bagno, w.c. e cucina sono presenti piastrelle anche nelle pareti verticali, nel soggiorno e nel portico/veranda sono presenti delle perline sempre nelle pareti verticali.

I serramenti esterni sono in legno con vetro a monocamera, e balconi in legno.



Il riscaldamento avviene mediante bombole a gpl e stufa a pellet, è presente la predisposizione per il gas metano. Gli impianti idrico ed elettrico sono presente ma vetusti.

(vedere ALL. "F" Foto da 15 a 30).

Complessivamente l'immobile risulta avere uno stato di conservazione insufficiente e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria anche se non sono stati rilevati danni alle strutture e/o a agli impianti e finiture.

Fabbricato rurale m.n.263 sub. 3 del foglio 15 Sezione A:

il fabbricato rurale risulta essere composto dai seguenti elementi:

piano terra:

- Tettoia aperta: trattasi di una tettoia aperta su tre lati posta a est del fabbricato rurale avente pavimentazione in battuto di cemento e struttura in ferro e lamiera.
- Locale principale cantina: trattasi del locale principale del fabbricato rurale, ove si svolgono le principali attività della cantina, esso ha pavimentazione in piastrelle con impianto di recupero liquidi, gli infissi sono in alluminio.
- Buca di carico: trattasi di locale avente accesso esterno mediante portone in metallo, esso si trova ad una quota di calpestio inferiore di ml.1,00 del locale cantina principale per agevolare le manovre di carico, esso ha pavimento in cemento liscio





e-mail: egidiocomin@libero.it

- Locale cantina: trattasi di stanza adiacente alla cantina principale utilizzato per l'imbottigliamento, esso risulta avere pavimentazione e pareti verticali rivestiti da piastrelle, gli infissi sono in legno con vetro singolo, oscuri in legno.
- Locale Ufficio: trattasi di stanza ad uso ufficio avente pavimentazione in piastrelle, pareti e soffitto intonacati a civile, gli infissi sono in legno con vetro singolo, oscuri in legno.
- Locale disimpegno: trattasi di locale avente pavimentazione in piastrelle di collegamento fra l'esterno, l'area uffici/spogliatoi e l'area di produzione.
- Locale spogliatoio e locale w.c.: trattasi di locali avente accesso dal locale disimpegno, pavimentazione e pareti verticali in piastrelle utilizzato come spogliatoio prima di accedere all'area di produzione.
- Locale ricovero attrezzature: Trattasi di locale aperto su un lato verso l'esterno e non direttamente collegato al locale principale cantina, esso ha pavimentazione in battuto di cemento ed è utilizzato per il ricovero di mezzi ed attrezzi agricolo.
- Locale magazzino a nord: trattasi di locale accessibile dall'esterno tramite portone in metallo e non è direttamente collegato al locale principale cantina, esso ha pavimentazione in battuto di cemento ed è utilizzato per il ricovero di attrezzi agricolo e materiali.
- Locali magazzino a ovest: trattasi di locali aventi pavimentazione in battuto di cemento e solai in legno, essi sono comunicanti fra loro ma indipendenti rispetto la zona produzione della cantina e sono utilizzati per il deposito di materiale vario.



piano primo:

- Locale di deposito: trattasi di locale raggiungibile da una scala in ferro sita all'interno della cantina principale, tale stanza un tempo adibita a deposito ora risulta essere stata modificata in una sala degustazione, essa ha pavimentazione in piastrelle e controsoffitto in legno. Dall'originaria unica stanza sono state ricavate mediante l'installazione di paretine in pannelli di legno tre diverse stanze. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, oscuri in legno.
- Locale magazzino: tale locale risulta avere unico accesso dal disimpegno posto al piano primo dell'abitazione adiacente. Un tempo il locale era utilizzato come deposito ma attualmente la stanza risulta inutilizzabile in quanto completamente ricoperta da escrementi di piccione.

Complessivamente l'immobile risulta essere in discreto stato di conservazione, le murature sono in blocchi di mattoni, la copertura ha struttura in ferro e manto in ondulato di fibrocemento, sono presenti e funzionanti impianto idrico ed elettrico.

(vedere ALL. "F" Foto da 31 a 56).

Parti comuni m.n.263 sub.1:

- area scoperta comune: trattasi di area scoperta in comune fra l'abitazione ed il fabbricato rurale, essa risulta essere in parte a verde, in parte inghiaziata ed in parte cementata. Nella parte cementata sono posizionate varie attrezzature per la cantina nonché vasche in acciaio e vasche in cemento.

(vedere ALL. C e ALL. "F" Foto 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 14);



Terreni agricoli m.n.82, 125 e 126 foglio 15:

Trattasi di terreni agricoli in parte incolto/prato ed in parte coltivati a vigneto per una superficie complessiva di mq.7.154 (catastali).

Da indagine eseguita, attualmente nel “catasto agricolo” (AVEPA) i m.n.82, 125 e 126 risultano essere così iscritti:

- m.n.126 pinot bianco 2143 mq
- m.n.82 pinot bianco 43 mq
- m.n.125 pinot bianco 1302 mq

per un totale di **mq.3.488 a vigneto e mq.3.666 a incolto/prato.**

In loco però attualmente esiste questa nuova suddivisione (vedere ALL. “E”):

- m.n.126 pinot bianco 660 mq
- m.n.82 pinot bianco 1450 mq
- m.n.125 pinot bianco 15 mq

per un totale di **mq.2.125 effettivi a vigneto e mq.5.029 effettivi a incolto/prato.**

Quindi sarebbe opportuno ripristinare lo schedario vitivinicolo (AVEPA) con l’aggiornamento della situazione attuale in tempi celeri.

Il calcolo delle superfici è stato eseguito sull’area in cui sono presenti le piante di vite e non quindi secondo le modalità dell’U.V.O. (unità vitata omogenea),

Catastalmente i mappali risultano essere completamente registrati a vigneto, si renderà quindi necessario aggiornare la situazione mediante presentazione di pratica DocTe (variazione colturale) all’Agenzia delle Entrate per segnalare la reale attuale conduzione dei fondi. (vedere ALL. “A” e “E”).



M. METODO DI STIMA:

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione :

- a) delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:
- il tipo di costruzione;
 - il grado delle rifiniture;
 - lo stato di conservazione;
 - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
 - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
 - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
 - la destinazione d'uso;
 - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
 - la consistenza complessiva;
- b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona;
- c) delle condizioni attuali del mercato:
- andamento dei prezzi in generale;

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.



Nell'individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : px$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val } p x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici abitative degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

N. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, ha attribuito i seguenti valori unitari ($\sum \text{val.} / \sum p$):



[REDACTED]
e-mail: egidiocomin@libero.it

- ABITAZIONE, PIANO TERRA E PRIMO (m.n.263 sub.2):

Superficie Lorda abitazione

mq 185 x €.400,00/mq.= €. 74.000,00=

Superficie portico

mq 16 x €.250,00/mq.= €. 4.000,00=

TOTALE PARZIALE: €.78.000,00=

- FABBRICATO RURALE (m.n.263 sub.3):

piano terra:

- Tettoia aperta: mq.110 x €.75,00/mq.= €. 8.250,00=

- Locale principale cantina: mq.277 x €.200,00/mq.= €. 55.400,00=

- Buca di carico: mq.30 x €.200,00/mq.= €. 6.000,00=

- Locale cantina: mq.43 x €.200,00/mq.= €. 8.600,00=

- Locale Ufficio: mq.10 x €.350,00/mq.= €. 3.500,00=

- Locale disimpegno: mq.10 x €.350,00/mq.= €. 3.500,00=

- Locale spogliatoio e locale w.c.: mq.8 x €.350,00/mq.= €. 2.800,00=

- Locale ricovero attrezzature: mq.38 x €.150,00/mq.= €. 5.700,00=

- Locale magazzino a nord: mq.31 x €.150,00/mq.= €. 4.650,00=

- Locali magazzino a ovest: mq.67 x €.150,00/mq.= €. 10.050,00=

piano primo:

- Locale di deposito: mq.150 x €.250,00/mq.= €. 37.500,00=

- Locale magazzino: mq.38 x €.100,00/mq.= €. 3.800,00=

TOTALE PARZIALE: €.149.750,00=



- AREA SCOPERTA COMUNE (m.n.263 sub.1):

Superficie area scoperta mq.2.281 x €10,00/mq.= **€. 22.810,00=**

- AREA AGRICOLA (m.n.82, 125 e 126):

Superficie area effettiva a vigneto mq.2.125 x €12,00/mq.= **€. 25.500,00=**

Superficie area effettiva a incolto/prato mq.5.029 x €7,00/mq.= **€. 35.203,00=**

TOTALE PARZIALE: **€.60.703,00=**

TOTALE COMPLESSIVO: **€.311.263,00=**

ARROTONDATI AD €.310.000,00=

Diconsi EUROTRECENTODIECIMILA/00

QUOTA DEI BENI IN CAPO DELL'ESECUTATO 1/2

IL VALORE QUINDI DEI BENI SARA' PARI A:

€.310.000,00 x 1/2 = €.155.000,00



O. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO:

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per vizi sul bene art.2922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito, si stima uno **sconto del 30% = €.108.500,00=**

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata la somma di €.108.500,00

(diconsi EURO CENTOOTTOMILACINQUECENTO/00)

Gli immobili esegutati composti come anzidetto da un appartamento ed un garage sono strettamente collegati fra loro e risultano quindi indivisibili in due o più lotti di vendita.

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., l'esperto Estimatore ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

Miane li. 25/02/2019

L'ESPERTO ESTIMATORE
COMIN geom. EGIDIO GIANFRANCESCO



ALLEGATI:

- ALL. "A" - Visure catastali;
- ALL. "B" - Estratto Mappa Catastale ufficiale;
- ALL. "C" - Planimetrie catastali identificanti i beni;
- ALL. "D" - Estratto P.I.;
- ALL. "E" - Ortofoto;
- ALL. "F" - Documentazione fotografica;
- ALL. "G" - Copia atto notarile;
- ALL. "H" - Documentazione Comune di Motta di Livenza;

