

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 642/2012

promossa da

alla quale è riunita l'E.I. n. 491/2013 promossa da

Giudice dell'Esecuzione: dr. Antonello FABBRO

esperto stimatore: dr.ssa Cristina RUSALEN

data giuramento esperto: 04.05.2016

data prossima udienza: 18.10.2017

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità. Il sopralluogo è stato effettuato in data 05 luglio 2017. Per questa procedura non è stato nominato il custode.

FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, suddivisi in n. 2 corpi fondiari distinti, ciascuno formato da un fabbricato rurale e da terreni agricoli la sottoscritta ritiene che gli stessi formino n. 2 lotti.

LOTTO 1

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MIANE – località Campea

INDIRIZZO: via Cavallotto

ACCESSIBILITA': da via Cavallotto e poi attraverso una strada interpodereale che serve anche fondi di altra proprietà

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MIANE – F190

Catasto Fabbricati – Sez. B – Foglio 5:

m.n. 338 – Cat. A/4 – Cl. 2 – vani 2,5 – piano T-1 - Sup. cat. totale m² 43, escluse aree scoperte m² 42 – RC € 81,34

Il mappale su cui insiste l'immobile è identificato al Catasto Terreni, Foglio 13, m.n. 338 - Ente Urbano di m² 20.

Catasto Terreni – FOGLIO 13:

m.n. 219 – bosco misto – Cl. 1 – Ha 0.37.60 – RD € 5,83 – RA € 0,97

m.n. 262 – vigneto – Cl. 3 – Ha 0.21.44 – RD € 14,39 – RA € 8,86

m.n. 264 – prato arbor. – Cl. 3 – Ha 0.14.00 – RD € 4,70 – RA € 3,25

m.n. 285 – bosco misto – Cl. 1 – Ha 0.47.83 – RD € 7,41 – RA € 1,24

m.n. 286 – vigneto – Cl. 3 – Ha 0.24.15 – RD € 16,21 – RA € 9,98

m.n. 287 – prato arbor. – Cl. 3 – Ha 0.05.51 – RD € 1,85 – RA € 1,28

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mm.nn. 60, 252, 41, 43 del Fg. 13, con ruio e altri Fogli catastali, con mm. nn.101,100, 98, 207, 271 e 73 del Fg. 13.

1.4. SERVITU' E VINCOLI

Il lotto ricade in:

- zona sismica 2 secondo la D.C.R. (Delibera del Consiglio Regionale) n. 67 del 03.12.2003;
- zona sottoposta a V.I.G. (Vincolo idrogeologico) ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923;
- parte in zona a vincolo di destinazione forestale ai sensi della L.R. 52/1978 e s.m.i..

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: ditta eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 15.07.2008 di rep. 25274 Notaio Vitantonio Laterza di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 11.08.2008 ai nn. 32899/20659; trascrizione in rettifica in data 27.08.2014 ai nn. 23425/17312.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 23.01.2017 aggiornata al 10.01.2017.

1. Trascrizione in data 17.07.2012 ai nn. 22110/16240

Verbale di pignoramento immobiliare in data 30.06.2012 di rep. 1302/2012 Tribunale di Treviso - Sez. Distaccata di Conegliano, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - e contro la ditta eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotto n. 2).

2. Trascrizione in data 24.10.2013 ai nn. 31141/21398

Verbale di pignoramento immobiliare in data 08.07.2013 di rep. 1340 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] - e

contro la ditta eseguita per la quota della piena proprietà del m.n. 338 oltre ad altro mappale (m.n. 902 - Lotto n. 2).

1. Iscrizione in data 11.08.2008 ai nn. 32901/7399

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo in data 15.07.2008 di rep. 25275 Notaio Vitantonio Laterza di Treviso, per complessivi € 400.000,00, capitale € 250.000,00, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - e contro la società esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotto n. 2).

2. Iscrizione in data 08.05.2012 ai nn. 13709/1934

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 01.12.2010 di rep. 2328 del Tribunale di Trento per complessivi € 20.000,00, capitale € 12.312,32, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - e contro la ditta esecutata per la quota della piena proprietà del m.n. 338 oltre ad altro mappale (m.n. 902 - Lotto n. 2).

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è ubicato in zona collinare nella frazione di Campea, a circa 4 km dal centro comunale di Miane.

Gli immobili sono costituiti da una porzione di fabbricato rurale con due magazzini e da terreno agricolo. Più precisamente:

- a) porzione di edificio rurale (m.n. 338) articolato su due piani fuori terra, della superficie commerciale arrotondata di m² 47,60 con due magazzini/depositi, su un piano fuori terra, della superficie lorda di m² 32,40;
- b) terreno agricolo coltivato a vigneto della varietà Glera per Ha 0.23.27, a bosco misto per Ha 1.05.18 e a prato arborato per Ha 0.22.08.

1.7.1. Descrizione degli immobili

a) m.n. 338 - fabbricato rurale

Costituito da una parte di edificio a due piani, parzialmente ristrutturato, e da una parte ad un piano, coincide con la porzione est di un vecchio fabbricato rurale suddiviso in due unità.

L'impianto originario del corpo a due piani fuori terra è costituito da un locale al piano terra ed uno al piano primo ora accessibile solo dall'esterno. La struttura portante è in pietra e mattoni e la copertura è a due falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi. Le pareti interne sono intonacate, al piano terra è presente il massetto in calcestruzzo, il primo solaio è costituito solo dalle travi portanti in legno e mancano i serramenti e gli impianti. Al piano terra sul fronte nord è stato ricavato un secondo locale interrato con parte della struttura in calcestruzzo armato.

I due magazzini, posti in aderenza al corpo a due piani, hanno struttura in pietra e blocchi di cemento, solaio piano in laterocemento impermeabilizzato con guaina catramata, pareti interne intonacate e porta di accesso in metallo.

Un magazzino ha pavimento in terra battuta, l'altro in grigliato in calcestruzzo. Il loro stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

b) terreno agricolo

Il terreno agricolo è costituito da un unico corpo fondiario coltivato a vigneto per Ha 0.23.27, a bosco per Ha 1.05.18 e a prato arborato per i restanti Ha 0.22.08. Gli appezzamenti presentano un'elevata pendenza e sono delimitati ad est da un ruio.

Vigneto – porzione mappali nn. 262, 264 e 286

Il vigneto è regolarmente dichiarato ad A.Ve.P.A. Secondo quanto dichiarato nello schedario viticolo, l'impianto del vigneto è avvenuto nell'anno 1950, con sesto d'impianto di m 1,10 x 2,80 e forma di allevamento a spalliera, utilizzando la varietà Glera.

Bosco – mm.nn. 219, 285, porzione mm.nn. 262, 286

La parte nord ed est del lotto, con giacitura acclive, è occupata da bosco misto di latifoglie.

Prato arborato – m. 287 e porzione mm.nn. 264 e 286

Si tratta di una superficie con presenza di vegetazione erbacea ed arbustiva in cui è presente il primo tratto della strada di accesso al lotto.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miane in data 04.07.2017:

- i mm.nn. 219 – 262 (parte) – 285 (parte) – 286 (parte) – 338 del Fg. 13 ricadono in zona classificata: *Agricola Speciale* (comprendente le zone montane a pascolo, a bosco ceduo o bosco di fustaia e le zone montane e collinari coltivate ad albero ad alto fusto – castagno, faggio, acacia e betulla) ed a vigneto.

Non sono ammesse nuove costruzioni e recinzioni stabili; ... omissis ... Il recupero degli edifici esistenti deve essere condotto secondo le norme a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1 del DPR n. 380/2001. omissis ... Sono ammessi i movimenti di terra necessari per la costruzione di strade silvo-pastorali ed opere provvisorie ed idrauliche; la relativa concessione potrà essere rilasciata previo nulla osta dell'Ispettorato Regionale delle foreste, fermo restando quanto previsto dal comma 5 del presente articolo.

- i mm.nn. 262 (parte) – 264 – 285 (parte) – 286 (parte) - 287 del Foglio 13 ricadono in zona classificata: *Agricola Produttiva* (comprendente le zone del territorio agricolo non già classificate quali zona agricola speciale di cui al Sottotitolo "30.C" delle N.T.O. ad esclusione dei nuclei di edificazione diffusa di cui all'articolo 30 bis).

Le opere per la trasformazione del territorio e l'edificazione sono regolamentate dalla Legge Regionale vigente per la tutela e l'edificazione in zone agricole.
... omissis ...

Per le nuove edificazioni e per gli edifici esistenti, oltre a quanto previsto dalla Legge Regionale vigente, sino alla redazione di una variante tematica al P.I relativa alla riclassificazione del territorio agricolo, valgono le seguenti norme specifiche:

- tipologia edilizia: edifici in linea o isolati;
- $N_p = T_o + T$;
- $H_{max} = H_{max}$ delle fronti = ml 7,50;
- $D_c =$ ml 5,00;
- $D_f =$ ml 10,00;
- $D_s =$ secondo codice della strada;
- paramenti esterni: intonaco a civile; colori tenui; fori sulle murature d'ambito anche con imbotti in pietra viva;

- tetto a capanna, con manto in tegole a coppo e canale; sporto max della copertura sui muri d'ambito : cm 30;
- serramenti in legno naturale.
- ... omissis.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miane è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato:

- parere favorevole della Commissione Edilizia, n. 17/97 in data 19.06.1997 per manutenzione straordinaria fabbricato rurale con relativa tavola di progetto;
- rinnovo autorizzazione gratuita del 24.11.1998, prot. n. 8964, per manutenzione straordinaria fabbricato rurale – sostituzione tetto. Il rilascio dell'autorizzazione era: *"... omissis ... subordinato alla presentazione di un atto notorio riguardo la preesistenza ante 1967 del locale magazzino sul lato est ... omissis..."*.

Il confronto tra il rilievo ed il progetto assentito ha evidenziato le seguenti difformità:

- il fronte nord al piano terra è stato ampliato con il ricavo di un locale interrato;
- in aderenza al fronte est del fabbricato sono presenti due magazzini anziché uno come indicato in progetto ed entrambi hanno copertura piana;
- il magazzino indicato in progetto è di dimensioni inferiori.

Dal confronto con la Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, è emerso che ad oggi è possibile sanare le difformità presentando due pratiche edilizie:

- una pratica di permesso di costruire in sanatoria con il rilievo dello stato di fatto, la dichiarazione riguardante la preesistenza ante 1967 dei due magazzini ed il certificato di idoneità statica/sismica relativo al nuovo locale interrato;
- una pratica edilizia per manutenzione straordinaria relativa al ripristino del solaio del fabbricato, nonché la pratica strutturale.

Complessivamente si stima un costo relativo alle pratiche edilizie, comprensivo di sanzioni, onorari del professionista e spese, oltre IVA e oneri di legge, ed altri costi come sopra indicato, pari circa ad € 4.000,00.

Si dovranno inoltre effettuare la variazione al Catasto Fabbricati per il m.n. 338 - ora censito come abitazione - in quanto non è possibile cambiare la destinazione d'uso originaria dell'immobile, e le variazioni colturali al Catasto Terreni per alcuni mappali. Si valuta per queste pratiche un costo omnicomprensivo di € 600,00 oltre IVA e oneri di legge.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato rurale è libero. I magazzini sono utilizzati dalla società esecutata come deposito e ricovero attrezzature.

Il vigneto e gli altri terreni sono condotti direttamente dalla società esecutata.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è stata determinata calcolando la superficie commerciale del fabbricato e la superficie dei terreni agricoli.

La superficie commerciale totale del fabbricato è stata ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

Descrizione	Superficie lorda m ²	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m ²
<u>Fabbricato rurale – porz. a due piani</u>			
Piano terra e primo - sedime originario	43,00	1,00	43,00
Piano terra ampliato	9,30	0,50	<u>4,65</u>
			47,65
magazzini	32,40	1,00	32,40

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Nel caso specifico il valore commerciale del lotto è dato dalla somma dei valori attribuiti ai fabbricati e ai terreni agricoli.

Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che i prezzi medi di mercato degli edifici rurali parzialmente ristrutturati si assestano su una media di €/m² 300,00. Per i magazzini, considerate le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche si considera un valore di €/m² 100,00.

Pertanto:

fabbricati	Superficie commerciale m ²	€/m ²	Valore totale €
fabbricato rurale porz. a due piani	47,60	300,00	14.280,00
<u>magazzini</u>	32,40	100,00	3.240,00
		Totale	€ 17.520,00

coltura	Superficie Ha	€/ Ha	Valore totale €
vigneto	0.23.27	280.000,00	65.156,00
bosco e tare	1.05.18	10.000,00	10.518,00
prato arborato	0.22.08	65.000,00	14.352,00
		Totale	€ 90.026,00

Sommando il valore dei fabbricati e dei terreni agricoli si perviene ad un valore di mercato di € 107.546,00.

Detraendo le spese per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità, per le sanzioni e per le variazioni colturali, così come descritto al par. 1.8, per complessivi € 4.600,00 si perviene ad un valore finale di mercato del lotto 1 di **€ 102.900,00**.

1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è 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 e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo per il lotto un **valore di vendita forzata di € 82.300,00.**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

LOTTO 2

2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MIANE – località Campea

INDIRIZZO: via Cavallotto e via Verdi

ACCESSIBILITA':

- per i mm.nn. 164, 166 e 902 del Foglio 30 da via Cavallotto e poi attraverso una strada interpodereale trattorabile che serve anche fondi di altra proprietà;
- per il m.n. 405 del Foglio 18 da strada comunale delle Serre (imbocco da via Verdi) e poi attraverso la servitù agricola riportata al par. 2.4.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MIANE – F190

Catasto Fabbricati – Sez. F – Foglio 2:

m.n. 902 – Cat. A/4 – Cl. 2 – vani 2,5 – piano T-1 - Sup. cat. totale m² 58, escluse aree scoperte m² 58 – RC € 81,34

Il mappale su cui insiste l'immobile è identificato al Catasto Terreni, Foglio 30 m.n. 902 - Ente Urbano di m² 40.

Catasto Terreni – FOGLIO 18:

m.n. 405 – vigneto – Cl. 2 – Ha 0.40.60 – RD € 37,74 – RA € 19,92

Catasto Terreni – FOGLIO 30:

m.n. 164 – bosco misto – Cl. 1 – Ha 0.44.50 – RD € 6,89 – RA € 1,15

m.n. 166 – vigneto – Cl. 2 – Ha 0.45.80 – RD € 42,58 – RA € 22,47

2.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mm.nn. 401, 167, 307, 306 del Fg. 18, mm.nn. 133, 287, 286, 958, 332, 288, 283 del Fg. 30 e con ruio.

2.4. SERVITU' E VINCOLI

Servitù agricola già esistente riportata nell'atto del 09.04.1998 di rep. n. 72567 Notaio Giorgio Serra di Conegliano (TV): " ... omissis ... *Le parti infine riconoscono che a partire (a nord) dalla strada comunale delle Serre già esiste un passaggio ad uso agricolo con relativa servitù agricola (con ogni mezzo agricolo entro l'attuale tracciato, largo circa metri due), che con andamento a "S" attraversa i mapp. 305 (N.B. ora m.n. 847) – 568 – 406 ... omissis ..., tocca anche in minimo tratto i mapp. 466 – 465, prosegue negli altrui mapp. 569 – 468, continua sui mapp. 467 – 401 e, attraverso il mapp. 405, raggiunge il mapp. 404 ...omissis... Il tracciato (individuato con tratteggio colorato) è evidenziato nel disegno che allego sub "C" ... omissis.*

Il lotto ricade inoltre in:

- zona sismica 2 secondo la D.C.R. (Delibera del Consiglio Regionale) n. 67 del 03.12.2003;
- zona sottoposta a V.I.G. (Vincolo idrogeologico) ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923;
- in parte in zona a vincolo di destinazione forestale ai sensi della L.R. 52/1978 e s.m.i..

2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titoli di provenienza

1) mm.nn. 164, 166 e 902

Atto di compravendita del 15.07.2008 di rep. 25274 Notaio Vitantonio Laterza di Treviso(TV), trascritto a Treviso il 11.08.2008 ai nn. 32899/20659; trascrizione in rettifica in data 27.08.2014 ai nn. 23425/17312.

2) m.n. 405

Atto di compravendita del 15.07.2008 di rep. 25274 Notaio Vitantonio Laterza di Treviso (TV), trascritto a Treviso il 11.08.2008 ai nn. 32900/20660.

2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 23.01.2017 aggiornata al 10.01.2017.

1. Trascrizione in data 17.07.2012 ai nn. 22110/16240

Verbale di pignoramento immobiliare in data 30.06.2012 di rep. 1302/2012 Tribunale di Treviso - Sez. Distaccata di Conegliano, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - e contro la ditta esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri (Lotto n. 1);

2. Trascrizione in data 24.10.2013 ai nn. 31141/21398

Verbale di pignoramento immobiliare in data 08.07.2013 di rep. 1340 Tribunale di Treviso a favore di "[REDACTED]" - e

contro la ditta esecutata per la quota della piena proprietà del m.n. 902 oltre ad altro mappale (m.n. 338 - Lotto n. 1);

1. Iscrizione in data 11.08.2008 ai nn. 32901/7399

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo in data 15.07.2008 di rep. 25275 Notaio Vitantonio Laterza di Treviso, per complessivi € 400.000,00, capitale € 250.000,00, a favore di [REDACTED]

██████████ - e contro la società esecutata ██████████
per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti oltre ad altri
(Lotto n. 1);

2. Iscrizione in data 08.05.2012 ai nn. 13709/1934

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 01.12.2010 di rep. 2328 del
Tribunale di Trento per complessivi € 20.000,00, capitale € 12.312,32, a favore di
██████████ e contro la ditta
esecutata per la quota della piena proprietà del m.n. 902 oltre ad altro mappale
(m.n. 338 - Lotto n. 1).

2.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è ubicato in zona collinare nella frazione di Campea, a circa 4 km dal centro
comunale di Miane.

Gli immobili sono costituiti da un fabbricato rurale abbandonato, da un vigneto e da
una superficie a bosco. Più precisamente:

- a) porzione di edificio rurale (m.n. 902) della superficie lorda di circa m² 80, articolato
su due piani fuori terra;
- b) terreno agricolo coltivato a vigneto della varietà Glera per Ha 0.37.00 e a bosco
misto per Ha 0.93.90.

2.7.1. Descrizione degli immobili

a) m.n. 902 - fabbricato rurale

L'immobile coincide con la porzione ovest di un vecchio edificio rurale suddiviso in più
unità. L'edificio, a due piani fuori terra e costituito da due locali in entrambi i piani, ha
struttura in pietra e mattoni, copertura a due falde e manto di copertura in coppi. Al
piano terra il pavimento di un locale è in terra battuta. L'immobile è in stato di
abbandono e non è stato possibile accedere all'interno.

b) Terreno agricolo

Il terreno agricolo è costituito da un unico corpo fondiario coltivato a vigneto per Ha
0.37.00 e a bosco per i restanti Ha 0.93.90. I terreni presentano elevata pendenza ed i
mm.nn. 164 e 166 sono delimitati ad ovest da un ruio.

Vigneto – porzione mappale n. 166

Il vigneto è regolarmente dichiarato ad A.Ve.P.A. Secondo quanto dichiarato nello
schedario viticolo l'impianto del vigneto è avvenuto nell'anno 1950, con sesto
d'impianto di m 1,10 x 2,80 e forma di allevamento a spalliera, utilizzando la varietà
Glera. Nella parte nord del vigneto, caratterizzata da un'elevata pendenza, si è
verificato un fenomeno franoso, il cui tratto di distacco ha interessato 6 terrazzamenti
per un fronte di circa 35 m. Tale evento ha inoltre esposto il terreno soprastante con
altri 6 terrazzamenti. I lavori di ripristino dovranno prevedere pertanto anche la messa
in sicurezza di questo fronte di terreno e la sostituzione di circa 200 piante di vite.

bosco – porzione mm.nn. 166, 164 e intero m.n. 405 (Fg. 18).

La porzione est e nord del lotto, caratterizzata da elevata pendenza, è occupata per
complessivi Ha 0.93.90, da bosco misto di latifoglie.

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

2.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miane in data 04.07.2017:

- I mm.nn. 405 del Fg. 18, 164 (parte) e 166 (parte) del Fg. 30 ricadono in zona classificata: *Agricola Speciale* (comprendente le zone montane a pascolo, a bosco ceduo o bosco di fustaia e le zone montane e collinari coltivate ad albero ad alto fusto – castagno, faggio, acacia e betulla) ed a vigneto.

Non sono ammesse nuove costruzioni e recinzioni stabili; ... omissis ... Il recupero degli edifici esistenti deve essere condotto secondo le norme a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1 del DPR n. 380/2001. omissis ... Sono ammessi i movimenti di terra necessari per la costruzione di strade silvo-pastorali ed opere provvisionali ed idrauliche; la relativa concessione potrà essere rilasciata previo nulla osta dell'Ispettorato Regionale delle foreste, fermo restando quanto previsto dal comma 5 del presente articolo.

- i mm.nn. 164 (parte), 166 (parte) e 902 del Foglio 30 ricadono in zona classificata: *Agricola Produttiva* (comprendente le zone del territorio agricolo non già classificate quali zona agricola speciale di cui al Sottotitolo "30.C" delle N.T.O. ad esclusione dei nuclei di edificazione diffusa di cui all'articolo 30 bis).

Le opere per la trasformazione del territorio e l'edificazione sono regolamentate dalla Legge Regionale vigente per la tutela e l'edificazione in zone agricole.

... omissis...

Per le nuove edificazioni e per gli edifici esistenti, oltre a quanto previsto dalla Legge Regionale vigente, sino alla redazione di una variante tematica al P.I relativa alla riclassificazione del territorio agricolo, valgono le seguenti norme specifiche:

- tipologia edilizia: edifici in linea o isolati;
- $N_p = T \text{ o } 1 + T$;
- $H_{max} = H_{max}$ delle fronti = ml 7,50;
- $D_c = \text{ml } 5,00$;
- $D_f = \text{ml } 10,00$;
- $D_s =$ secondo codice della strada;
- paramenti esterni: intonaco a civile; colori tenui; fori sulle murature d'ambito anche con imbotti in pietra viva; tetto a capanna, con manto in tegole a coppo e canale; sporto max della copertura sui muri d'ambito: cm 30;
- serramenti in legno naturale.

... omissis.

2.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miane non è stata reperita documentazione riguardante il fabbricato rurale (m.n. 902).

Trattandosi di un fabbricato in precarie condizioni statiche, si è fatto riferimento agli elaborati planimetrici catastali presentati nel 2015, rispetto ai quali non sono state riscontrate difformità.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è censito come edificio abitativo. Si dovrà effettuare la variazione al Catasto Fabbricati per il m.n. 902 - ora censito come abitazione - in

quanto non è possibile cambiare la destinazione d'uso originaria dell'immobile e le variazioni colturali al Catasto Terreni per alcuni mappali. Si valuta per questa pratiche un costo onnicomprensivo di € 600,00.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

2.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato è libero. Il vigneto e gli altri terreni sono condotti direttamente dalla società esecutata.

2.10 DIVISIBILITA'

Considerate l'ubicazione e le caratteristiche dell'accesso al lotto, la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

2.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Nel caso specifico il valore commerciale del lotto è dato dalla somma dei valori attribuiti ai fabbricati e ai terreni agricoli.

Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che i prezzi medi di mercato degli edifici rurali da ristrutturare si assestano su una media di €/m² 200,00.

Pertanto:

superficie commerciale fabbricato rurale: m² 80 x €/m² 200,00 = € 16.000,00

coltura	Superficie Ha	€/ Ha	Valore totale €
vigneto	0.37.00	280.000,00	103.600,00
bosco e tare	0.93.90	10.000,00	9.390,00
Totale			€ 112.990,00

Sommando il valore dei fabbricati e dei terreni agricoli si perviene ad un valore complessivo di € 128.990,00.

Poiché i fondi ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico, è necessario presentare al Comune e all'Unità Organizzativa Forestale Est (ex Servizi forestali regionali) un progetto per la sistemazione della frana comprensivo di relazione tecnica, perizia geologico/tecnica e documentazione in merito alla V.Inc.A (valutazione di Incidenza ambientale). Si stima prudenzialmente un costo onnicomprensivo per le opere di ripristino della frana, per il reimpianto delle nuove barbatelle di vite e per le spese tecniche come sopra descritto di € 25.000,00 oltre I.V.A. e oneri di legge.

Si ritiene pertanto di detrarre dal valore l'importo sopra stimato oltre alle spese per le pratiche catastali, per complessivi € 25.600,00 ottenendo un valore di mercato arrotondato del lotto 2 di **€ 103.400,00**.

2.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è 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 e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo per il lotto un **valore di vendita forzata di € 82.700,00.**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 18 settembre 2017

l'esperto stimatore
dr.ssa for. Cristina Rusalen

TRIBUNALE DI TREVISO - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 642/2012

promossa da

alla quale è riunita l'E.I. n. 491/2013 promossa da

Giudice dell'Esecuzione: dr. Antonello FABBRO

esperto stimatore: dr.ssa Cristina RUSALEN

data giuramento esperto: 04.05.2016

data prossima udienza: 18.10.2017

FASCICOLO ALLEGATI

Allegati comuni ai due lotti

- 1) Atto di compravendita del 15.07.2008 di rep. 25274 Notaio V. Laterza di Treviso.
- 2) Certificato di Destinazione Urbanistica del 04.07.2017.

ALLEGATI LOTTO 1

- 3) Documentazione catastale costituita da:
 - 3.a – estratto di mappa Foglio 13;
 - 3.b – estratto visura per soggetto del Catasto Terreni;
 - 3.c. – visura storica per immobile del Catasto Fabbricati;
 - 3.d. – planimetria dell'u.i.u..
- 4) Documentazione edilizia rilasciata dal Comune di Miane:
 - 4.a – tavola di progetto per manutenzione straordinaria fabbricato rurale con parere favorevole della C.E. n. 17/97 in data 19.06.1997;
 - 4.b – rinnovo autorizzazione gratuita, prot. n. 8964, del 24.11.1998.
- 5) n. 1 tavola comparativa stato di fatto/stato di progetto.
- 6) Documentazione fotografica costituita da n. 16 foto distribuite su n. 3 fogli.
- 7) Ordinanza di vendita Lotto 1.

ALLEGATI LOTTO 2

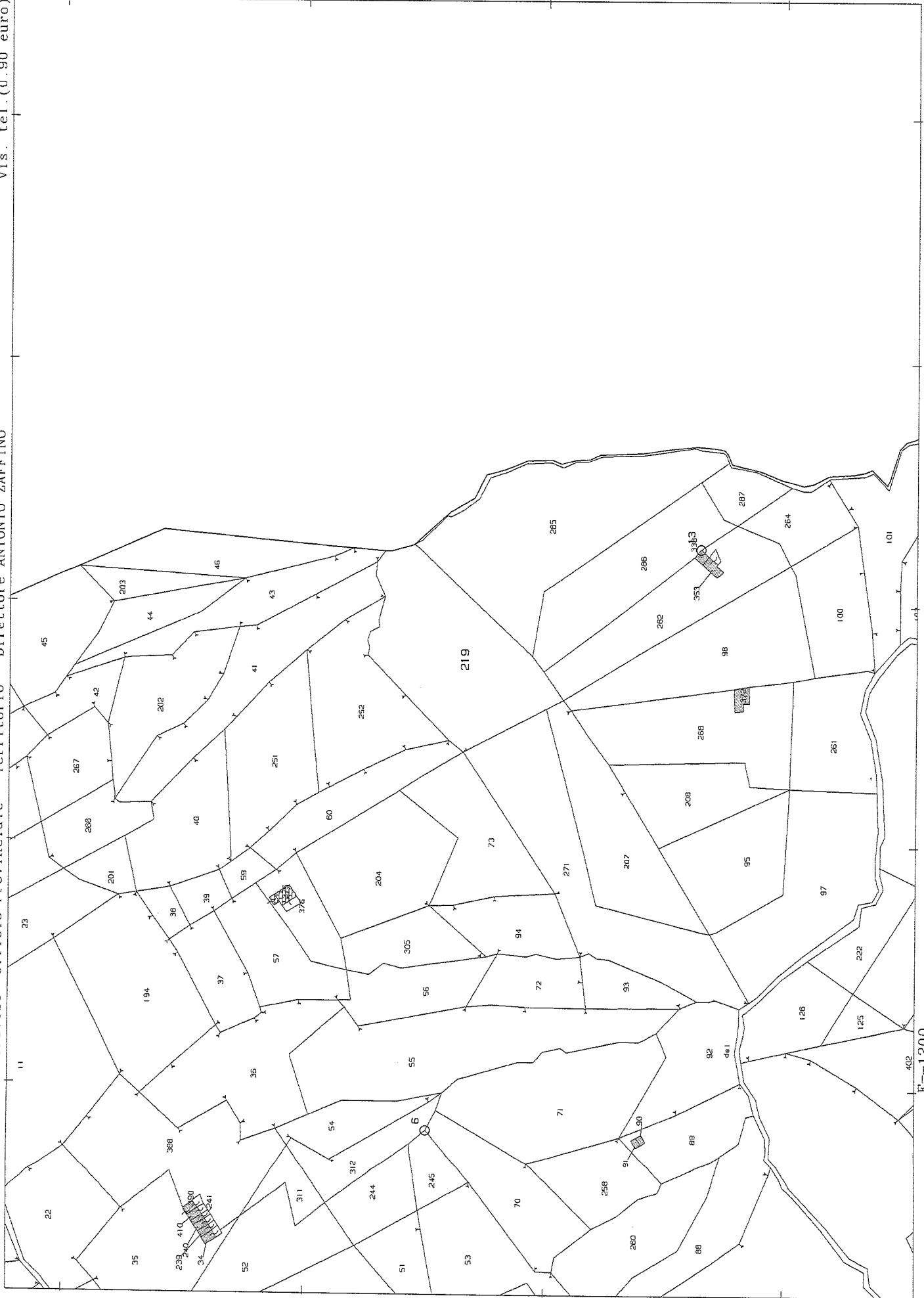
- 8) Documentazione catastale costituita da:
 - 8.a – n. 2 estratti di mappa Foglio 18 e Foglio 30;
 - 8.b – estratto visura per soggetto del Catasto Terreni;
 - 8.c. – visura storica per immobile del Catasto Fabbricati;
 - 8.d. – planimetria dell'u.i.u..
- 9) documentazione fotografica costituita da n. 12 foto distribuite su n. 2 fogli.
- 10) Ordinanza di vendita Lotto 2.

Oderzo, 25 Settembre 2017



l'esperto stimatore
dr.ssa for. Cristina Rusalen

Cristina Rusalen







**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0247033 del 18/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Miane

Via Cavallotto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 5

Particella: 338

Subalterno:

Compilata da:

Della Libera Rolando

Iscritto all'albo:

Geometri

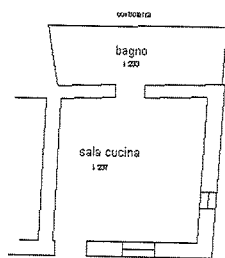
Prov. Treviso

N. 3007

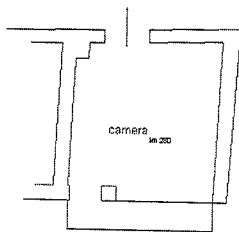
Scheda n. 1

Scala 1:200

piano terra



piano primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2017 - Comune di MIANE (F190) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 338 - Subalterno: 0 >
VIA CAVALLOTTO piano: T-I;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0207321 del 09/10/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Miane

Via Cavallotto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: F

Foglio: 2

Particella: 902

Subalterno:

Compilata da:

Della Libera Rolando

Iscritto all'albo:
Geometri

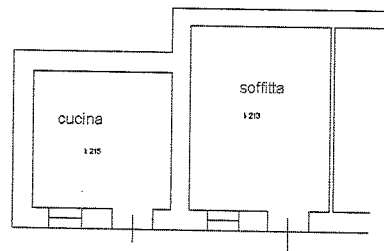
Prov. Treviso

N. 3007

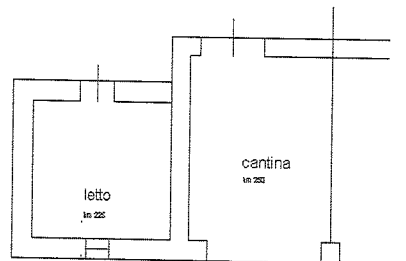
Scheda n. 1

Scala 1:200

piano terra



piano primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2017 - Comune di MIANE (F190) - < Sez.Urb.: F - Foglio: 2 - Particella: 902 - Subalterno: 0 >
VIA CAVALLOTTO piano: T-1;

Ultima planimetria in atti