

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 547/2019

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con Avv.to Enrico Torsesan

Giudice dell'Esecuzione: dr. Francesca VORTALI

esperto stimatore: dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

data nomina esperto: 06.09.2021

data prossima udienza: 06.04.2022

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato in data 21.02.2022.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un'abitazione, da un garage e un magazzino con le relative aree scoperte di pertinenza, la sotto scritta ritiene che gli stessi costituiscano un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MEDUNA

INDIRIZZO: Via Malute n. 2

ACCESSIBILITA': direttamente da Via Malute

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MEDUNA – F088

Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 4:

m.n. 227 – sub 7-8 graffiati – P.T1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 8 – superficie catastale totale m² 144,00 – Totale escluse aree scoperte m² 144,00 - R.C. € 702,38;

m.n. 228 – sub 3 P.T- Cat. C/6 – Cl. U – consistenza m² 20,00 – superficie catastale m² 20,00 - R.C. € 52,68

m.n. 228 – sub 2 P.T1 Cat. C/2 – Cl. 2 – consistenza m² 72,00 – superficie catastale m² 80,00 - R.C. € 145,02

m.n. 269 – Cat. F/1 – consistenza m² 71,00

Catasto Terreni - FOGLIO 4 m.n. 271 ha 00.02.19 – area rurale

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn. 273, (227 sub 9 e 10 catasto fabbricati), 218, 57, via Malute, mm.nn.160, e 226.



1.4. SERVITU' EVINCOLI

Costituzione di servitù di passaggio con ogni mezzo sull'area facente parte del m.n. 271 colorata in rosa nella planimetria che trovasi allegata al titolo (atto dell'11.04.2006) sotto la lettera "B", a carico del m.n. 271 fg. 4 e a favore del m.n. 227 sub 9 e sub 10 - atto del 11.04.2006 di rep. 82695/22511, trascritto il 05.05.2006 al n. 21364/22511.

1.5 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutato n. 1 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
esecuzione n. 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

TITOLO DI PROVENIENZA

In riferimento ai m.n. 269 e 271:

- Atto di compravendita del 11.04.2006 di rep. 82695 dottor Pietro Pellizzari Notaio in Motta di Livenza trascritto a Treviso il 05.05.2006 al n. 21363/124953;
- Atto di divisione a stralcio del 11.04.2006 di rep. 82694 dottor Pietro Pellizzari Notaio in Motta di Livenza trascritto a Treviso il 04.05.2006 al n. 21160/12373;

In riferimento ai m.n. 227 e 228:

- Atto di compravendita del 13.07.2000 di rep. 70865 dottor Pietro Pellizzari Notaio in Motta di Livenza trascritto a Treviso il 21.07.2000 al n. 28445/19835.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base del certificato notarile del 12.12.2019 aggiornato al 09.12.2019. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 10.03.2022 non esistono formalità pregiudizievoli successive a quelle riportate nei certificati ipotecari sopracitati.

1. Trascrizione in data 06.12.2019 al n. 48123/33843

Atto di pignoramento immobiliare in data 12.11.2019 di rep. 9812 Ufficiale Giudiziaro di Treviso a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI di SIENA S.P.A. con sede a Siena - C.F. 00884060526 - e contro gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopra descritti.

1. Iscrizione in data 24.12.2003 al n. 57349/12810

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per complessivi € 170.000,00 capitale € 85.000,00 in data 12.12.2003 di rep. 78012, Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV), a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede a Padova C.F. 02691680280 e contro gli esecutati per la quota dell'intero della nuda proprietà oltre ad altri per la quota dell'intero dell'usufrutto;

2. Iscrizione in data 26.05.2008 al n. 20267/4492

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per complessivi € 168.000,00 capitale € 84.000,00 in data 06.05.2008 di rep. 85959/24739, Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV), a favore BANCA ANTON VENETA S.P.A. con sede a Padova C.F. 02691680280 e contro gli esecutati per la quota dell'intero della nuda proprietà oltre ad altri per la quota dell'intero dell'usufrutto;

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, ubicato in Via Malute, in comune di Meduna di Livenza a circa 1,3 km dal centro comunale in cui si trovano i principali servizi primari, è costituito da una porzione di mezzo di fabbricato in linea, a due piani fuori terra, con graffiata area scoperta di



pertinenza posta a nord, da un magazzino a due piani fuori terra con adiacente garage e dall'area scoperta di pertinenza posta a sud.

L'accesso al lotto avviene da Via Malute, attraverso un cancello pedonale ed uno carraio ad apertura automatica, posizionati sulla porzione di terreno m.n. 271, gravata da servitù di passaggio a favore dell'abitazione adiacente m.n. 227 sub 9 e 10.

L'abitazione ha struttura portante in muratura, solai in legno e manto di copertura in coppi. La costruzione del fabbricato dovrebbe risalire alla seconda metà del secolo scorso e, successivamente, nei primi anni 2000 è stata oggetto di ristrutturazione che ha riguardato il rifacimento della muratura portante ammalorata oltre che il rifacimento della copertura.

Abitazione (m.n. 227 – sub 7- 8 graffiti)

Il piano terra è composto da un pranzo, un soggiorno, una zona cottura, un disimpegno, un ripostiglio, una camera singola ed un bagno; il piano primo da due camere doppie, un ripostiglio uso studio, un disimpegno ed un bagno; i due piani sono collegati tra loro da una scala interna in legno. Le altezze dei locali variano tra m 2,61 e m 2,77 al piano terra e tra m 2,45 e m 3,02 al primo piano.

Finiture ed impianti

Le finiture interne sono di qualità ordinaria e lo stato di manutenzione e conservazione sono buoni.

I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di ceramica di varie forme in tutti i locali, quelli del piano primo sono rivestiti in linoleum in tutti i locali ad eccezione di quelli del bagno che sono in piastrelle di ceramica. Parzialmente le pareti dei bagni e parte di quelle della cucina, sono rivestite in piastrelle di ceramica, quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate. I serramenti per finestra sono in legno e vetro doppio, il portoncino d'ingresso è in legno, l'accesso all'area scoperta posta a nord avviene dal locale disimpegno, attraverso una porta in metallo e vetro.

I serramenti esterni sono oscuri in legno.

La finitura esterna è con intonaco civile tinteggiato.

L'abitazione è allacciata alle reti elettriche ed idriche. Sono presenti gli impianti elettrici, idrico-sanitario, di smaltimento delle acque reflue per le quali è presente una vasca imhoff interrata e di riscaldamento, costituito da una caldaia e da termosifoni come corpi scaldanti. Attualmente tale impianto, alimentato a gpl, presente in un bombolone interrato nell'area scoperta di pertinenza, non è funzionante; sono invece attive due stufe a pellet. Il riscaldamento dell'acqua e la cottura dei cibi sono alimentati dal gpl.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione sono complessivamente buoni.

L'Attestato di Prestazione energetica verrà redatto e registrato agli Uffici competenti successivamente all'aggiudicazione del bene.

Area scoperta di pertinenza (m.n. 227 sub 7 graffiti)

A nord del fabbricato abitativo è presente un'area scoperta di pertinenza della superficie catastale di mq 127, alla quale si accede dal disimpegno posto vicino alla zona cottura, attraverso una porta in metallo e vetro. L'area scoperta, interclusa, è mantenuta a giardino, parte con tappeto erboso e parte inghiaia e pavimentata in piastrelle di ceramica lungo il perimetro del fabbricato. Nella zona a nord-est dell'area è presente un piccolo fabbricato in muratura (catastalmente facente parte del sub 8)



con copertura ad una falda in cemento-amianto, che viene utilizzato come deposito e magazzino. Il pavimento è rivestito in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate ed il solaio è rivestito in perline di legno. La porta di ingresso è in metallo e vetro. Ad ovest di tale costruzione esternamente, adiacente alla parete, è stato realizzato un caminetto in muratura.

Garage - (m.n. 228 – sub 2)

Il locale accatastato come garage, della superficie catastale di m² 20, è adiacente all'edificio accatastato come magazzino, presente a sud del fabbricato abitativo. Si tratta di una tettoia della superficie coperta di circa 27 mq realizzata con una struttura in legno: copertura inclinata ad una falda in legno in appoggio alla parete est del magazzino e pareti in legno presenti sui lati sud ed est, pavimentazione in ghiaio pressato.

Magazzino - (m.n. 228 – sub 3)

Il fabbricato accatastato come magazzino è una costruzione realizzata nella seconda metà del secolo scorso, con funzione di annesso rustico, modificata nel corso degli anni con realizzazione di murature in mattoni di cemento a sostegno della vecchia muratura in mattoni faccia a vista. Si trova di fronte all'abitazione, in posizione più a sud. L'edificio è costituito da una porzione di mezzo di fabbricato in linea a due piani fuori terra, nella porzione di testa ad est è presente il garage sub 2, mentre la porzione ovest è di altra proprietà.

Il piano terra è costituito da due locali ripostigli, oltre ad un bagno-wc; la pavimentazione è in cemento, le pareti sono in mattoni di cemento e i serramenti per finestra sono in legno e vetro, le altezze variano da m. 2,20 nel WC a m. 3,52 in uno dei ripostigli; il piano primo non è accessibile per le precarie condizioni statiche e pertanto non è stato oggetto di sopralluogo, dall'esterno è, comunque, visibile che sui fronti nord e sud al piano primo sono presenti dei fori, tipici degli annessi rustici destinati a fienile, ora tamponati con assi in legno. Lo stato di conservazione e manutenzione del magazzino sono molto scadenti.

Area scoperta (m.n. 228 sub 1- ente urbano- e mm.nn. 271 e 269)

L'area scoperta presente a sud dell'abitazione, è costituita da una zona di accesso inghiaia, presente sul m.n. 271, dall'area del m.n. 228 sub 1 – ente urbano, presente a sud del magazzino-garage e da un piccolo mappale, il m.n. 269, che posto ad ovest completa tale zona in una forma geometrica regolare. L'area ad uso giardino è mantenuta con aiuole, tappeto erboso, piante arbustive ed arboree.

Su quest'area, nella porzione sud, sono stati realizzati una casetta in legno della superficie coperta pari a mq 25 ed un gazebo in legno, oltre ad un ricovero provvisorio per cani.

L'area scoperta è recintata su tutti i lati, lungo i confini ovest e sud con rete metallica, lungo il lato est con rete metallica e muretto in cemento.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in zona agricola ZIO-E2 aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione, localizzazione dei terreni nominate dall'art. 8 delle N.T.A.; Il lotto ricade inoltre in Zona di Vincolo Paesaggistico (D. Lgs. 42/2004) – Fascia di rispetto dei corsi d'acqua – Fiume Livenza.



1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meduna di Livenza è stata reperita la seguente documentazione riguardante l'immobile:

- concessione edilizia in sanatoria prot. n.1210/0079 del 09.03.1999 e relative tavole di progetto;
- concessione edilizia n. 2396/00 del 01.03.2000 per lavori di ristrutturazione e ampliamento fabbricato per ricavo di un secondo alloggio;
- concessione di prot. n. 4362 del 28.07.2000 della cointestazione della concessione edilizia a diverse ditte;
- denuncia di inizio attività edilizia del 04.07.2001 e relative tavole di progetto.

Il sopralluogo ha evidenziato, rispetto alle tavole di progetto, le seguenti difformità:

nell'abitazione e nel ripostiglio esterno (227 sub 8):

- a) modifiche distributive interne per variazione della posizione di alcune pareti interne e modifiche prospettiche per variazione della posizione di alcuni fori;
- b) posizionamento diverso della canna fumaria sul fronte nord;
- c) realizzazione di una nicchia per la caldaia sul fronte nord;
- d) realizzazione sul fronte nord, sul fronte sud e su quello est di tettoie;
- e) ampliamento della superficie coperta, verso sud e verso ovest, del ripostiglio presente nell'area scoperta;

nel magazzino-garage e nell'area scoperta (m.n. 228 sub 1, sub 2 e sub 3):

- f) demolizione del vecchio fabbricato accatastato come garage e realizzazione sul sedime dello stesso di una tettoia in legno di superficie coperta maggiore;
- g) realizzazione di un gazebo in legno e di una casetta nella zona sud dell'area scoperta (sub 1).

Dal confronto con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata comunale è emerso che: per le difformità descritte dal punto a) al punto c), trattandosi di lievi difformità senza aumenti di volume, è necessario presentare, previa acquisizione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, una pratica di S.C.I.A. in sanatoria.

Si stima un costo complessivo per la redazione della pratica edilizia, comprensivo di onorari, spese, diritti, certificazioni, eventuali integrazioni documentali di **3.000,00 €**.

Le difformità dal punto d) al punto g) che incidono sulla volumetria totale non possono essere sanate con una richiesta di autorizzazione in sanatoria successivamente alla loro realizzazione.

Alla luce di quanto esposto, considerato lo stato di fatto, mancano gli elementi necessari per presentare una domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica e pertanto anche sotto il profilo paesaggistico tali opere e tali interventi realizzati devono essere demoliti.

Si dovrà pertanto:

- demolire la porzione in ampliamento del ripostiglio posto nell'area scoperta a nord dell'abitazione (m.n. 227 sub 8), compreso il corretto smaltimento della copertura realizzata in cemento amianto; demolire le tettoie poste sui fronti nord, sud ed est; demolire il gazebo e la casetta di legno realizzati senza autorizzazione nella porzione sud del m.n. 228 sub 1; demolire parzialmente la tettoia adibita a garage, ripristinando lo stato di progetto, così come autorizzato per quanto riguarda la superficie coperta.
- Si stima un costo per la demolizione e lo smaltimento delle opere difformi di **7.000,00 €**. Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima, non supportato da un computo metrico-estimativo.



A questo importo si devono aggiungere le sanzioni previste dal DPR 380/2001 e s.m.i. (art. 44 comma c) che ... *“per gli interventi edilizi e seguiti nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione e sse nziale, in totale difformità o in assenza di permesso”* possono variare nel loro importo. Risulta evidente che in questa sede non è possibile quantificare l'importo in quanto la definizione dell'ammontare delle sanzioni è di competenza dell'Amministrazione comunale.

Complessivamente i costi da sostenere per riportare gli immobili ad uno stato legittimato, escluse le sanzioni, ammontano a 10.000,00 € arrotondati.

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

Gli immobili sono occupati dagli esecutati con la loro famiglia.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non risulta economicamente conveniente una sua divisione.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopra esposto, deriva dalla superficie commerciale del lotto ottenuta utilizzando i rapporti mercantili di seguito riportati, oltre che dalla superficie catastale complessiva dei mappali 228 sub 1, 269 e 271 la cui somma è pari a mq 522.

abitazione	sup. lorda concessionata mq	coeff.	sup. commerciale mq
piano terra	85,30	1,00	85,30
piano primo	61,50	1,00	61,50
ripostiglio esterno (sup. autorizzata)		0,30	1,80
area scop in % sup. principale	146,80	0,10	14,7
area scop in % sup. principale	146,80	0,02	3
Totale sup. com. fabbricato mq			166,00
magazzino C2	80	0,50	40,00
garage	20	00	0
Totale sup. com. magazzino mq			40,00

Alla consistenza totale va poi sommata la residua superficie dell'area scoperta (m.n. 228 sub 1 e m.n. 269 e 271 pari a 522 m²).

Considerazioni e stime

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

Il lotto, costituito dall'abitazione con area scoperta di pertinenza, dal magazzino con adiacente garage e dalla restante area scoperta, è ubicato a circa 1.300 metri dal centro cittadino, in un contesto rurale caratterizzato da abitazioni della medesima tipologia.

La ricerca effettuata non ha permesso di individuare dei beni comparabili, in quanto il lotto ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche difficilmente riscontrabili attualmente nel mercato immobiliare della zona di Meduna di Livenza. Si tratta infatti



di un'abitazione presente in zona agricola, non isolata ed inserita in un fabbricato in linea con adiacenti altre abitazioni. Tuttavia, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che, negli ultimi due anni, in questa zona il mercato relativo ad immobili residenziali si attesta su un valore compreso 750,00 €/m² e 920,00 €/m².

Per giungere al più probabile valore di mercato degli immobili in questione è necessario effettuare alcune correzioni in relazione alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore indicato sopra, pertanto, verrà diminuito in ragione dei seguenti aspetti decrementali: qualità delle finiture, tipologia dell'abitazione in adiacenza ad altri fabbricati abitativi e modalità costruttive. Pertanto si ritiene di applicare alla porzione abitativa un valore unitario pari a 700,00 €/mq e alla porzione del magazzino con caratteristiche costruttive originarie un valore pari a 200,00 €/mq.

In riferimento, invece, alla superficie agricola dei mappali circostanti si applicano i valori unitari medi della zona, riferiti a terreni agricoli mantenuti a seminativo, assegnando un valore unitario medio pari a € 7/mq.

Descrizione	m ²	Valore unitario €/m ²	Valore totale €
superf. commerciale abitazione	166	700,00	116.200,00
superf. commerciale magazzino	40	200,00	8.000,00
residua superficie scoperta	522	7,00	3.654,00
TOTALE FABBRICATI E AREA SCOPERTA			127.854,00

Valore di mercato arrotondato del lotto: € **127.800,00**.

A tale valore vanno sottratti i costi come sopra riportati per la pratica di regolarizzazione edilizia, valutati in complessivi € 10.000,00.

Si considera pertanto un valore di mercato finale di € **117.800,00**.

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 vizii e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore arrotondato del lotto a base d'asta di € 94.200,00

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.

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, 9 Marzo 2022

l'esperto stimatore
dr. agr. Luisa Dall'Ongaro

