

Dott. Agr. Paolo Caprera
Via N. Sauro 17
30171 Venezia - Mestre
fax.041-8842061 cell. 338-7581536
Partita IVA 01283920286
e-mail: pcaprera@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA

=====
Consulenza tecnica di Ufficio

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO

SOC. COOP . in a.s.

(Avv. A. Lillo)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

=====
L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott.ssa Rigoni, ha nominato il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, nato a Venezia il 07/08/58 e con studio in Ve-Mestre Via N. Sauro 17 (telefax 041/8842061), consulente tecnico dell'Ufficio, disponendo la prestazione del giuramento e formulando il quesito tramite ordinanza del giorno 03 luglio 2012 (giuramento successivamente prestato innanzi al Giudice stesso in data 12/04/13).

Quesito:

- 1) L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle I.l. D.D., nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
- 3) Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi altresì, le caratteristiche, e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;
- 4) Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
- 5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza

del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6) Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni di uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non

ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;

8) Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima. esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica di eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

9) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10) Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonchè la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;

11) Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o I.V.A., e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12) Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- lotto
- diritto reale staggito;
- quota di proprietà,
- identificazione catastale
- valore attribuito.

Rediga, infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :

- ha provveduto a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali ai debitori;

- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici

(Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro per l'esame delle trascrizioni

- ed iscrizioni esistenti – Comuni di Silea [REDACTED]), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha effettuato dettagliato rilievo dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, scattando degli stessi numerose fotografie durante i sopralluoghi;
 - ha eseguito le pertinenti indagini urbanistiche ed amministrative presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Silea [REDACTED], confrontando i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegate agli atti urbanistici e le planimetrie catastali;
 - ha effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
 - ha reperito ogni informazione utile presso gli operatori delle zone contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato dei beni de quibus.

1) **ACCERTAMENTI**

In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento del 16/12/11 e successivo Verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia - in data 20/12/11 ai n° 40551/26502 ed Istanza di vendita del 02/08/10), i beni oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata sono i seguenti:

- In ditta [REDACTED]

Quota 1/1

Comune di Silea (Tv)

C.T. — Fg. 18

- map. 41 ha. 1.14.10
- map. 42 ha. 0.40.60
- map. 44 ha. 1.35.70
- map. 45 ha. 1.25.20
- map. 46 ha. 0.35.00
- map. 47 ha. 1.06.10
- map. 49 ha. 0.72.30
- map. 427 ha. 0.31.00
- map. 430 ha. 0.08.60

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1.a. Catastali

Le ricerche presso l'Agazia del Territorio di Venezia hanno evidenziato la seguente situazione:

- **I compendi immobiliari sopra indicati risultano in parte diversamente allineati per l'identificazione, la rendita e la conformazione, rispetto a quanto presente negli atti catastali; non vi è, quindi, corrispondenza di molti elementi identificativi del beni stessi, quali risultano dagli atti di pignoramento e di istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, a causa delle molteplici variazioni intervenute negli anni e regolarmente inserite in atti dall'Agazia del Territorio (frazionamenti di mappali e creazione di lotti urbani, con il conseguente accatastamento dei fabbricati presenti in ambedue i lotti al Catasto Fabbricati). Il tutto con i risultati di seguito indicati, non inficianti la complessiva consistenza dei beni di cui è richiesto pignoramento**

• DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

- In ditta [REDACTED]

Quota 1/1

Comune di Silea (Tv)

C.T. – Fg. 18

- map. 41 AA ha. 1.00.00 Seminativo
- AB ha. 0.14.10 Seminativo arborato
- map. 42 AA ha. 0.20.00 Seminativo
- AB ha. 0.20.60 Prato
- map. 44 AA ha. 0.27.00 Seminativo
- AB ha. 1.08.70 Prato
- map. 45 AA ha. 0.09.00 Seminativo
- AB ha. 1.16.20 Vigneto
- map. 46 ha. 0.35.00 Vigneto
- map. 427 ha. 0.31.00 Bosco misto
- map. 828 ha. 0.42.65 Seminativo arborato
- map. 830 ha. 0.79.10 Seminativo arborato
- map. 831 Ente Urbano

C.F. – Sez. C Fg. 4

- map. 831 sub 2 Cat. A/7 cl. 2 vani 12,5
- map. 831 sub 3 Cat. C/6 cl. 3 mq. 35
- map. 831 sub 4 Cat. D/10

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari

Il sopradetti beni sono pervenuti in proprietà alle ditte debtrici a seguito di acquisto degli stessi tramite:

- Lotto 1 – Proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] compravendita avvenuta con atto del 28/06/78 Rep. 80255 Notaio Lamagna di Mirano (Ve), trascritto a Venezia il 22/07/78 ai n° 15056/12914, riguardante tutti gli immobili in precedenza descritti al Fg. 18 C.T del Comune di Silea, fatta esclusione per il map. 430; dante causa [REDACTED]

[REDACTED]

- compravendita avvenuta con atto del 28/06/78 Rep. 80260 Notaio Lamagna di Mirano (Ve), trascritto a Venezia il 22/07/78 ai n° 15057/12915, riguardante il map. 430 del Fg. 18 C.T del Comune di Silea; dante causa il sig [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

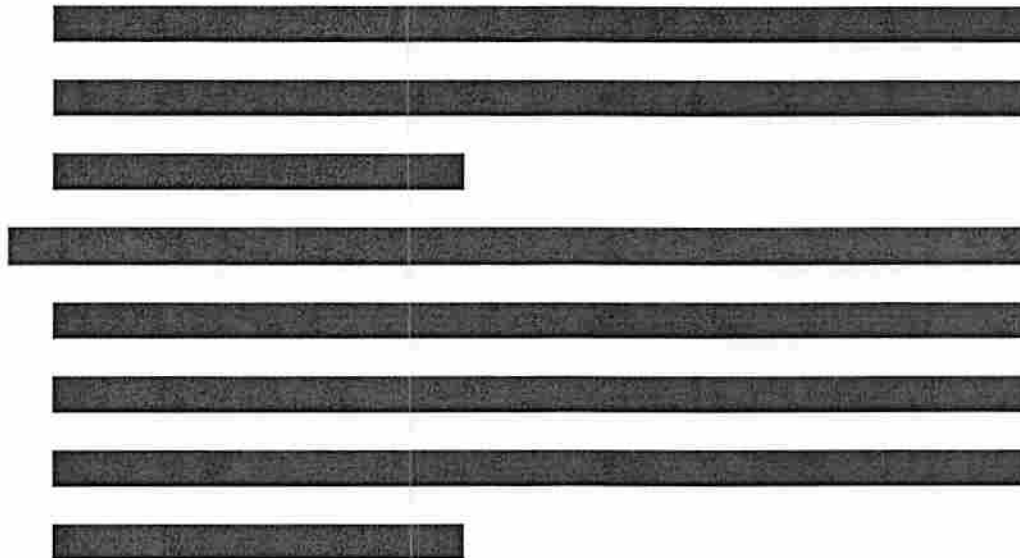
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



1.d. Accertamenti urbanistici

A seguito di richiesta del sottoscritto, gli Uffici Tecnici dei Comuni di Silea e Meolo hanno permesso di ricostruire, con riguardo agli immobili in oggetto, le seguenti Destinazioni urbanistiche e regolarità amministrative per i beni oggetto del presente lavoro, suddivisibili in tre lotti per le motivazioni di seguito riportate:

Lotto n° 1

Le aree censite in Comune di Silea, risultano assoggettate alle prescrizioni urbanistiche sia del Piano Ambientale del Parco Regionale del Fiume Sile, che del vigente strumento urbanistico (P.R.G.).

Il primo strumento classifica l'intera proprietà in diverse aree, quali:

- Zona a riserva naturale orientata
- Zona agricola ad orientamento culturale
- Aree con funzioni ad interesse pubblico
- Allevamento zootecnico

Il P.R.G., invece, classifica:

- Fg. 18, mapp. 44parte-45parte-46parte-830parte quali Fb/14 - Impianto di depurazione (Attrezzature di interesse comune) e regolati dall'art. 51 delle N.T.A.
- Fg. 18 mapp. 838parte-831parte, - Fr-208 - Fasce di rispetto fluviale Coni visuali, art. 54 delle N.T.A.
- Fg. 18 mapp. 41-42-44-45-46-427-830parte regolati art. 60 delle N.T.A., - R.no - Zone a riserva naturale orientata
- Fg. 18 mapp. 828-830parte-831 regolati dall'art. 63. - E.c.- Zone agricole ad orientamento colturale
- Fg. 18 map. 831 - Insediamenti ad elevato impatto ambientale e detrattori del paesaggio, art.72 bis N.T.A.

Tutta l'area è comunque soggetta a disciplina del D.Lgs. n° 42 del gennaio 2004, quale bene paesaggistico ed ambientale e, pertanto, ogni piano e progetto sull'area dovrà essere corredato dalla valutazione di incidenza ambientale.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dei fabbricati, sono state individuate per l'abitazione sia la Concessione edilizia n° 18/80, del 03/03/80 rilasciata dal Comune di Silea, sia il Certificato di abitabilità Prot. n° 2096 del 12/04/83.

Per la stalla sono state riscontrate sia la Concessione Edilizia n° 19/80 del 03/03/80, che la Concessione in variante n° 76/82 del 21/05/82 (ambedue rilasciate dal Comune di Silea), oltre al Certificato di agibilità Prot. n° 2097 del 12/04/83.

A seguito dell'ampliamento dell'annesso rustico adibito all'allevamento zootecnico è stata rilasciata Concessione in sanatoria n° 67/87 il 28/05/87.

Non hanno avuto, invece, esito, a seguito della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale di integrazione della documentazione presentata, due richieste di Concessione in sanatoria, la prima del 31/08/89 relativa alla costruzione di un non ben identificato fabbricato ad uso agricolo (non riscontrabile all'attualità sul fondo), la seconda del 01/03/95 per l'esecuzione di tettoia posta all'ingresso della stalla con altezza maggiore di quella prevista in progetto; per quest'ultima, necessita scomputare dal valore del bene un valore forfetario indicativo per sanare dal punto di vista amministrativo la cubatura eccedente sotto tettoia ai sensi della L.R. n° 61/85, art. 91-93.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

=====

Da segnalare che sui beni in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, nè diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.

2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Criteri di valutazione

La tipologia dei beni in esame e le condizioni di mercato relative a beni similari, fanno ritenere opportuno applicare per le valutazioni un metodo di stima basato

sulla comparazione con i valori ottenuti in sede di libera contrattazione da beni simili oggetto di vendite recenti.

Facendo riferimento ai valori unitari (€/mq. - €/mc.), si stabiliscono i valori congrui per i beni in esame, tenendo conto della loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale valori si applicheranno alla superficie commerciale lorda dei fabbricati, intendendo per la stessa quella dell'intera unità al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari, oppure alla loro cubatura.


Ambedue i compendi immobiliari, inseriti nei 2 lotti oggetto della presente esecuzione, sono da ritenersi, nel complesso, di buona commerciabilità, considerato lo stato d'uso e la buona conservazione, nonché le loro caratteristiche intrinseche (estensione dei terreni e tipologia dei fabbricati presenti) e l'ubicazione ove sono reperibili nelle vicinanze i servizi di quartiere.

Resta, ovviamente, inteso il grave momento congiunturale che il settore immobiliare vive, assai più rilevante che in altri settori della società italiana.

Per una corretta scelta dei valori si ritiene di fare riferimento, per quanto riguarda i fabbricati, ai valori al nuovo di immobili simili, adottando poi opportune correzioni, onde tenere conto delle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di stima; per quanto riguarda i terreni, invece, si ritiene di fare riferimento a valori di mercato riscontrabili in zone limitrofe per le diverse qualità di coltura (seminativi, prato, arboreti).

In conclusione, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare possono essere compresi in 2 diversi lotti, e come tali di seguito verranno descritti e valutati.

Lotto n° 1

In ditta 

lotto censito in Comune di Silea

C.T. – Fig. 18

- map. 41 AA ha. 1.00.00 Seminativo
- AB ha. 0.14.10 Seminativo arborato
- map. 42 AA ha. 0.20.00 Seminativo
- AB ha. 0.20.60 Prato
- map. 44 AA ha. 0.27.00 Seminativo
- AB ha. 1.08.70 Prato
- map. 45 AA ha. 0.09.00 Seminativo
- AB ha. 1.16.20 Vigneto
- map. 46 ha. 0.35.00 Vigneto
- map. 427 ha. 0.31.00 Bosco misto
- map. 828 ha. 0.42.65 Seminativo arborato
- map. 830 ha. 0.79.10 Seminativo arborato
- map. 831 Ente Urbano

C.F. – Sez. C Fig. 4

- map. 831 sub 2 Cat. A/7 cl. 2 vani 12,5
- map. 831 sub 3 Cat. C/6 cl. 3 mq. 35
- map. 831 sub 4 Cat. D/10

Descrizione dei beni

Sono presenti sul fondo due fabbricati, ubicati sul map. 831, rappresentati da un'unità abitativa con relativo annesso rustico/stalla.

La prima costruzione (fabbricato ad uso abitazione), consistente in una villetta singola risalente al 1983, sviluppata su piano sottostrada, piano rialzato e piano primo.

Il piano sottostrada presenta, partendo dal lato Nord, un garage con due accessi carrai, pavimentato con piastrelle in gres 20x10. Adiacente al garage si trova il locale adibito a centrale termica, in cui hanno alloggio la centralina elettrica e la caldaia. L'impianto elettrico risulta essere a norma. Un secondo garage, censito come magazzino, si trova sul lato Sud, con un unico accesso carraio. Il rimanente spazio è occupato dalla taverna e dalla lavanderia. Nella taverna, il cui pavimento è in piastrelle di cotto 15x30, si trova un caminetto, mentre nella lavanderia si trovano una doccia ed un lavello per il bucato. Infine, è presente un ripostiglio con pavimento cementato.

Gli infissi dei garage sono in alluminio e vetro, mentre quelli degli altri ambienti sono in legno e vetro doppio.

Il piano rialzato presenta esternamente un patio circondato da un portico.

Dal portico si accede al soggiorno, con due ingressi verso l'esterno, ed alla sala pranzo, con caminetto ed ingresso sul portico. Dalla sala pranzo si accede alla cucinotto, con pavimento in cotto 30x30. Sono presenti, inoltre, uno studio ed un bagno piastrellato sino a m. 2,50 di altezza, dotato di doccia, piccola vasca e sanitari. Tre scalini separano il soggiorno dalla zona notte, dove, da un disimpegno adiacente alla scala che porta alla mansarda, si accede sia alle tre

camere da letto,(due grandi ed una più piccola), pavimentate in parquet di olivo, sia al bagno, anch'esso piastrellato sino a m. 2,50, in cui si trovano una vasca e sanitari.

La mansarda si compone di tre camere con parquet in legno di olivo, due camere con soffitto più basso (altezza media rispettivamente di m. 1,70 e m. 2,05), un bagno con le medesime caratteristiche di quello presente al piano rialzato, un ripostiglio ed un sovrascala. Sul lato Sud è presente una terrazza.

All'esterno l' edificio è circondato da un pruneto. Nella zona adibita a cortile/aia sono situate due legnaie e dei ricoveri per animali in lamiera con tettoia in eternit.

L'annesso rustico, suddiviso in due strutture parallele, è rappresentato da due stalle con copertura a capriate metalliche sul lato Ovest e tetto a falde sul lato Sud in lamiera. All' interno si trovano i relativi alloggi per gli animali, ormai non più presenti. La costruzione è dotata di locali di servizio con pavimenti e pareti piastrellati (piastrelle 15x7,5). L'immobile è oggetto di domanda di condono presentata in data 01/03/95 riguardante la realizzazione di un tetto di altezza diversa da quella prevista in progetto. Manca la documentazione richiesta in seguito all'invito di produrla da parte del Comune di Silea in data 25/02/96.

Nei terreni circostanti di proprietà si trova un piccolo vigneto, un noceto soggetto a volte ad allagamento, ed un area a prato in area golenale.

L'accesso alla proprietà avviene tramite ampia strada carraia sterrata, costituente servitù di passaggio con percorso su terreni di terzi a partire dalla Comunale Via Cendon e, proseguendo, con percorso posto a cavallo con la proprietà confinante sul lato Ovest.

Valutazione dei beni

Lo scrivente ha condotto un'attenta ricerca dei valori di costo unitario di beni aventi funzionalità simile a quelli oggetto di stima, interpellando per l'occasione diversi operatori immobiliari operanti in zona. Altre informazioni sono state ottenute consultando banche dati di riviste specializzate oltre a quelle disponibili in rete, ovvero dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio, nonché quelli messi a disposizione dalla Camera di Commercio di Treviso.

Infine, per la valutazione complessiva dei terreni, il sottoscritto ha attinto anche ai dati pubblicati dalla Commissione Provinciale di Treviso riguardo al Valore Agricolo Medio (VAM) per la Regione Agraria n° 7, con riferimento all'anno 2013. Nessun problema particolare è stato, invero, riscontrato nell'assunzione delle informazioni relative al **valore dei terreni agricoli e dei fabbricati in zona**, in quanto il valore medio unitario di beni simili a quelli oggetto di stima è abbastanza noto agli operatori immobiliari che esercitano in loco.

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato ad uso abitazione presente sul map. 831

La superficie commerciale lorda degli immobili identificati dal map. 831, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

Villetta singola

<u>Appartamento</u>	P.I.	Locali interni	mq. 62 x 0,50	31,00
	P. R.	Locali interni	mq. 170 x 1,00	170,00
	P.M	Locali interni	mq. 120 x 0,30	36,00

Poggioli	mq. 8 x 0,25	2,00
Portico	mq. 60 x 0,25	15,00
<u>Garage</u>	mq. 108 x 0,50	<u>54,00</u>
<i>Totale superficie commerciale lorda</i>		mq. 308,00

Si può affermare che i valori unitari correnti di mercato per immobili simili per unità residenziali di tipologia ville e villini per il Comune di Silea oscillano tra €. 1.150,00 ed €. 1.450,00/mq. Per il bene in esame, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni critiche del mercato immobiliare attuale, si ritiene opportuno adottare il valore intermedio, ma tendente al minimo, dell'intervallo sopracitato (€. 1.290,00/mq); il tutto moltiplicato per un coefficiente di vetustà pari a 0,95, visto il quasi ottimale stato di manutenzione dell'immobile.

Pertanto, il valore del bene risulta pari a:

€. (1.290,00 x 308,00 mq. x 0,95) = **€. 377.454,00**

Stalla

Locali coperti mq. 1.099,00

I valori unitari correnti di mercato per immobili simili per unità residenziali di tipologia D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse ad attività agricole) per il Comune di Silea oscillano tra 335,00 e 390,00 €/mq. Pertanto, tenuto conto dello stato dell'immobile e delle condizioni di criticità del mercato, si ritiene opportuno adottare il valore minimo dell'intervallo (335,00 €/mq.), moltiplicato per un coefficiente di vetustà pari a 0,80, considerando una previsione di durata utile residua del fabbricato di circa 70 anni:

€. (335,00 x 1.099,00 mq. x 0,80) = €. 294.532,00

Tuttavia appare congruo, visto soprattutto l'utilizzo futuro del fabbricato, che non aderirà più alle precedenti finalità costruttive per la congiuntura economica del comparto zootecnico, nonchè per i possibili nuovi utilizzi, considerare le future spese di manutenzione straordinaria per renderlo fruibile, applicando una ulteriore decurtazione del valore sopraindicato.

Il valore complessivo di tale fabbricato sarà, pertanto, pari a:

€. (294.532,00 x 0,85) = €. 250.352,20

Terreni

L'azienda agricola di proprietà degli esecutati presenta un buon accorpamento fondiario e, quindi, una certa facilità nella gestione sia meccanica che tecnica dei terreni; vista, inoltre, la loro vicinanza al fiume Sile, gli stessi presentano una elevata potenzialità ecologica, che al momento è difficile stimare per l'assenza di precisi criteri estimativi (d'altra parte, però, qualche problema di ristagno idrico temporaneo va a diminuirne la produttività). Non rimane quindi che considerare i terreni sulla base del Valore Agricolo Medio e in base al valore del soprassuolo.

In particolare possono essere così suddivisi, in base alla ripartizione colturale dell'azienda ed alle superfici investite:

- Fg.18 mapp. 41-42-828parte *Seminativo – Prato* 1.81.70 ha.
- Fg.18 mapp. 44-45-46-830parte-828 parte *Noceto* 4.56.90 ha.
- Fg.18 map. 830 parte *Vigneto* 0.19.20 ha.
- Fg.18 map. 427 *Bosco misto* 0.31.00 ha.

In base al VAM, si può riscontare un valore unitario per i terreni come di seguito riportato:

- Seminativo/Prato: 80.000,00 €/ha.
- Noceto/Pioppeto: 60.000,00 €/ha.
- Vigneto:100.000,00 €/ha.
- Bosco misto: 33.000,00 €/ha.

L'alto valore unitario considerato per le aree a seminativo/prato, intende valorizzare la localizzazione dell'azienda, che consente una futura attività polifunzionale (attività didattica, agrituristica, ecc...).

Inoltre, per quanto riguarda il noceto, considerato che al momento il soprassuolo è ancora presumibilmente a metà turno, circa 20 anni, appare prudentiale stimarlo come un pioppeto anche se il valore ed il pregio del noce (*Juglans regia* "ibrido") è solitamente ben superiore; tuttavia, è necessaria tale valutazione prudentiale, non conoscendo gli obiettivi colturali ed il turno finale, che può attestarsi anche attorno ai 40 anni.

Pertanto, alla luce delle ragioni sopraesposte il valore unitario risulta:

- Seminativo/Prato = (ha. 1.81.60 x 80.000,00 €/ha.)	145.280,00
- Noceto/Pioppeto = (ha. 4.56.90 x 60.000,00 €/ha.)	274.140,00
- Vigneto = (ha. 0.19.20 x 100.000,00 €/ha.)	19.200,00
- Bosco misto = (ha. 0.31.00 x 33.000,00 €/ha.)	<u>10.230,00</u>
Valore terreni agricoli	€. 448.850,00

Occorre, però, considerare il contratto d'affitto trentennale in atto per i soli terreni agricoli, con cui gli esecutati hanno ceduto in locazione gli stessi alla

[redacted], [redacted], ivi residente; tale situazione determina un indubbio minor valore complessivo degli, da quantificarsi sul mercato dei beni agricoli in circa il 10% del valore dello stesso libero da tale vincolo contrattuale.

Pertanto, il Valore dei terreni agricoli, si attesta all'attualità in:

€. (448.850,00 – 44.885,00) = €. 403.965,00

Il valore complessivo dei beni del lotto 1, oggetto del procedimento di esecuzione risulta pari, quindi, a:

- Abitazione principale/Villetta singola	€.	377.454,00
- Stalla	€.	250.352,20
- Terreni agricoli	€.	<u>403.965,00</u>
Valore complessivo dei beni	€.	1.031.771,20

A detrarre:

- Spesa per regolarizzare cubatura ai sensi della L.R. n° 61/85 (mc. 120 x 135,00 €/mq.) =	€.	16.200,00 -
- Valore complessivo del bene	€.	1.015.571,20

Il valore complessivo all'attualità dei beni immobili del lotto 1, risulta essere pari ad € 1.015.571,20.

=====

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block containing approximately 25 lines of obscured content]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

=====

Pertanto a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Venezia-Mestre, 05 giugno 2013

=====

ELENCO ALLEGATI:

- Raccomandata R.R. per inizio operazioni peritali
- Verbale di giuramento dell'esperto

- Supporto informatico - CD-rom contenente perizia con allegati e lotti riepilogativi

Lotto n° 1

- Estratti di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie catastali dei fabbricati esistenti
- Certificato Destinazione Urbanistica (rilasciato dal Comune di Silea)
- Concessione edilizia fabbricato ad uso abitazione
- Concessione edilizia fabbricato ad uso stalla
- Concessione edilizia fabbricato ad uso stalla in variante
- Concessione in Sanatoria ampliamento annessi rustici
- Sanatoria L. n° 47/85 – richiesta di ulteriore documentazione
- Condono L. n° 724/94 – richiesta di ulteriore documentazione
- Contratto d'affitto terreni agricoli
- Inquadramento territoriale del compendio immobiliare
- Certificazione energetica (ACE)
- Servizio fotografico

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]