

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 315/2014

Relazione del Perito Estimatore.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; prestava giuramento di rito in data 09/10/2017. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 14/03/2018. In data 16/01/2018 si sono svolti i sopralluoghi ricognitivi sui beni a Maserada successivamente, nella stessa giornata, ai beni siti in Villorba/Spresiano, presente il custode dei beni, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di valutazione sono edificati in Comune di Maserada e in Comune di Villorba a confine con Spresiano, pertanto il compendio è stato suddiviso in due lotti. Il bene di Maserada, per la sua particolare conformazione morfologica, pur essendo formato da osteria e abitazione è stato mantenuto in unico Lotto essendo questi inseriti in unico fabbricato con accesso condiviso.

LOTTO 1 – intera piena proprietà

Il Lotto 1, situato in Maserada è costituito da:

1.a) Osteria con cucina e garage a piano terra.

1.b) Abitazione su due piani con soffitta a piano secondo e garage a piano seminterrato, area scoperta, con diritto alla corte comune e quota di ½ di portico.

LOTTO 2 – 1/1 nuda proprietà e 1/1 usufrutto

Il Lotto 2 è costituito da un annesso rustico con tettoia e da terreni non recintati posti



a confine dei Comuni di Villorba e Spresiano.

LOTTO 1

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31038 MASERADA (TV) – via Roma n. 40 – osteria e garage

– via Roma n. 38 – abitazione e garage

Il numero civico dei due immobili è posto per entrambi sull'ingresso dell'osteria che di fatto è anche ingresso all'abitazione; il compendio si trova in prossimità della chiesa di Maserada, in zona discosta dalla viabilità principale, caratterizzata dalla prevalente presenza di case a schiera e singole; ci sono piccole attività commerciali nell'intorno.

Si accede all'osteria dalla strada comunale via Roma attraverso uno spazio protetto da fioriere; il garage avrebbe accesso dalla strada privata posta sul retro dell'edificio; attualmente l'accesso è impedito da una recinzione e da manufatti temporanei.

L'abitazione si sviluppa su tre piani, la porzione posta a piano terra è attualmente adibita a cucina e accessori dell'osteria e vi si accede dalla zona ristoro; a piano primo, con destinazione residenza, si accede da scala interna posta tra la cucina e il magazzino dell'osteria; alla soffitta si accede da scala posta in una stanza a piano primo; al garage si accede dall'area scoperta collegata da cancello su strada privata sterrata posta sul retro dell'edificio; attualmente l'accesso è impedito da recinzione e manufatti temporanei.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.a) COMUNE DI MASERADA (codice F012) SEZIONE A - FOGLIO 16

Catasto fabbricati

MN. 151 - sub. 4 - via Roma – piano T - Cat. C/1 - Cl. 5 – consistenza mq 90 – superficie catastale mq 108 – RC € 1.487,40;



MN. 151 - sub. 6 - via Roma - piano T - Cat. C/6 - Cl. U - consistenza mq 12 –
superficie catastale mq 12 – RC € 35,33.

1.b) COMUNE DI MASERADA (codice F012) SEZIONE A - FOGLIO 16

Catasto fabbricati

MN. 151 - sub. 3 - via Roma – area urbana – consistenza mq 131;

MN. 151 - sub. 5 - via Roma – piano T-1-2 – Cat. A/3 - Cl. 3 – vani 10,5 - superficie
catastale mq 225 – escluso aree scoperte mq 225 - RC € 677,85;

MN. 151 - sub. 7 - via Roma - piano S1 - Cat. C/6 - Cl. U - consistenza mq 30 -
superficie catastale mq 30 – RC € 88,31.

Con diritto alla corte comune di cui al MN 150 di mq 42 del foglio 16 Catasto Terreni.

Quota di ¼ ciascuno di:

COMUNE DI MASERADA (codice F012) FOGLIO 16

Catasto terreni

MN. 517 – Ente Urbano – di ettari 00 are 00 centiare 30.

CONFINI DEL LOTTO

MN. 151, fabbricato in cui sono inserite tutte le unità suddette confina su due lati con
strada pubblica e, in senso orario, con MN 257 – 771 – 753 – 884 – 516 – 258 – 153
– 149.

LOTTO 2

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31020 VILLORBA (TV) – via Talpon

31027 SPRESIANO (TV)

I lotti di terreno sono confinanti in quanto si trovano a ridosso della linea di confine
dei due Comuni e formano un corpo unico; il compendio è situato in una zona
agricola con la presenza di alcuni case unifamiliari; i lotti possono essere raggiunti



attraverso una servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo di tipo agricolo
posta tra la strada principale e i lotti stessi; analogo accesso ha l'annesso rustico
con tettoia adibito a ricovero attrezzi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - Villorba

1.a) COMUNE DI VILLORBA (codice M048) FOGLIO 20

Catasto terreni

MN. 779 – soppresso e sostituito con MN 875 e MN 876

MN. 875 – semin. arbor. – classe 1 - di ettari 1 are 21 centiare 89 – deduz. A –

Dominicale € 128,40 – Agrario € 66,10

MN. 876 – ente urbano – di ettari 00 are 04 centiare 11

MN. 24 – semin. arbor. – classe 1 - di ettari 00 are 33 centiare 64 – deduz. A –

Dominicale € 35,44 – Agrario € 18,24

MN. 355 – semin. arbor. – classe 1 - di ettari 00 are 02 centiare 56 – deduz. A –

Dominicale € 2,70 – Agrario € 1,39

MN. 783 – semin. arbor. – classe 1 - di ettari 00 are 23 centiare 29 – deduz. A –

Dominicale € 24,53 – Agrario € 12,63

Sul MN 876 insiste un fabbricato ad uso annesso rustico:

COMUNE DI VILLORBA (codice M048) SEZIONE C - FOGLIO 1

Catasto fabbricati

MN. 876 - via Talpon – piano T – Cat. C/2 - Cl. 1 – consistenza mq 70 - superficie
catastale mq 111 – RC € 72,30.

CONFINI DEL LOTTO

Il MN 355 confina in senso orario con MN 744-737-705-788; i MN. 24-783-875-876
formano un unico corpo e confinano in senso orario con MN 788-707-23-19-139-88-
603-602-601-844-780-787-784.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE - Spresiano

1.b) COMUNE DI SPRESIANO (codice I927) FOGLIO 24

Catasto terreni

MN. 844 – semin. arbor. – classe 1 - di ettari 00 are 07 centiare 87 – Dominicale €

8,33 – Agrario € 4,27

CONFINI DEL LOTTO

Il MN 844 confina in senso orario con MN 80-845-875-601.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA – LOTTO 1 e 2

LOTTO 1:

- Lotto 1.a – osteria con garage - Esecutato “1” piena proprietà.
- Lotto 1.b - abitazione con garage e corte - Esecutati “1” e “2” piena proprietà e quota di ½ di portico.

LOTTO 2:

- Esecutato “1” quota di 1/1 nuda proprietà – esecutato “3” quota di 1/1 usufrutto.

Titoli di provenienza

Lotto 1.a – Cessione di azienda Notaio Paolo Valvo di Conegliano in data 31/01/2003 rep. n. 280276/13350, registrato e trascritto a Treviso in data 19/02/2003 ai nn. 7357/5319.

Lotto 1.b – Atto di compravendita Notaio Paolo Valvo di Conegliano in data 31/01/2003 rep. n. 280277/13351, registrato e trascritto a Treviso in data 19/02/2003 ai nn. 7358/5320.

Lotto 2 – Donazione e costituzione di servitù Notaio Paolo Valvo di Conegliano in data 31/01/2003 rep. n. 280275/13349, registrato e trascritto a Treviso in data 19/02/2003 ai nn. 7355/5317.



SERVITU' – ATTI – CONVENZIONI

Lotto 1.a – Nell'atto Notaio Paolo Valvo di Conegliano in data 31/01/2003 rep. n. 280276/13350 viene indicato che il fabbricato ha "diritto alla corte comune di cui al MN 150 di mq 42 del foglio 16 del Catasto Terreni".

Lotto 2 - Nell'atto di Donazione e costituzione di servitù Notaio Paolo Valvo di Conegliano in data 31/01/2003 rep. n. 280275/13349 all'art. 3 "Il donante "3" dispone sin d'ora che, dopo la sua morte, l'usufrutto degli immobili donati spetti alla di lui moglie qualora gli sopravviva". Nel medesimo atto viene costituita "servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo di tipo agricolo, su una fascia di terreno della larghezza di ml. 5,00 circa su parte dei MN 355, 788 e 783 del foglio 20 del comune di Villorba"

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 30/07/2014 n.ri 20743/15302

Verbale di pignoramento immobili in data 14/05/2014 rep. 4377/2014 Tribunale di Treviso (TV) a favore di ARIES SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), c.f. 04544490263, richiedente avv. Marta Bertorelle, viale Verdi n. 21, Treviso. Pignorati per la piena proprietà: Maserada sul Piave (TV), fabbricati fg. 16, MN 151 sub. 4 – sub. 6 contro esecutato "1"; piena proprietà Maserada sul Piave (TV), fg. 16, MN 151 sub. 3 - sub. 5 - sub. 7 contro esecutati "1" e "2"; quota di 1/2 Maserada sul Piave (TV), fg. 16, MN 517; nuda proprietà e usufrutto Spresiano, terreni fg. 24, MN 844, Villorba, terreni fg. 20 MN 779, MN 24, MN 355, MN 783 contro esecutati "1" e "3".

Iscrizioni

Iscrizione in data 19/02/2003 n.ri 7359/1472

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Paolo Valvo di Conegliano



rep.n. 280278 del 31/01/2003 a favore di Veneto Banca – Società cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Montebelluna, piazza dall'armi n. 1, c.f. 00208740266 a carico di esecutato "1", "2", "3" per ipoteca € 468.000,00, capitale € 260.000,00. Pignorati per la piena proprietà: Maserada sul Piave (TV), fabbricati fg. 16, MN 151 sub. 4 – sub. 6 contro esecutato "1"; piena proprietà Maserada sul Piave (TV), fabbricati fg. 16, MN 151 sub. 3 - sub. 5 - sub. 7 contro esecutati "1" e "2"; quota di ½ Maserada sul Piave (TV), terreni fg. 16, MN 517; nuda proprietà e usufrutto Spresiano, terreni fg. 24, MN 844, Villorba, terreni fg. 20 MN 779, MN 24, MN 355, MN 783 contro esecutati "1" e "3".

Iscrizione in data 30/04/2007 n.ri 20455/5449

Ipoteca legale per € 48.533,44, capitale € 24.266,72 a favore di Riscossione Uno S.p.A. con sede in Torino c.f. 05165540013, domicilio ipotecario Treviso, via Montegrappa n. 34. Pignorati per la piena proprietà: Maserada sul Piave (TV), fg. 16, MN 151 sub. 4 – sub. 6 contro esecutato "1"; quota di ½ Maserada sul Piave (TV), fg. 16, MN 151 sub. 3 - sub. 5 - sub. 7 contro esecutato "1"; nuda proprietà Spresiano, fg. 24, MN 844, Villorba, fg. 20 MN 779, contro esecutato "1".

Iscrizione in data 24/02/2010 n.ri 6452/1397

Ipoteca legale per € 143.028,86, capitale € 71.514,43 a favore di Equitalia Nomos S.p.A. con sede in Torino c.f. 05165540013, domicilio ipotecario Treviso, via Montegrappa n. 34. Pignorati per la piena proprietà: Maserada sul Piave (TV), fg. 16, MN 151 sub. 4 – sub. 6 contro esecutato "1"; quota di ½ Maserada sul Piave (TV), fg. 16, MN 151 sub. 3 - sub. 5 - sub. 7 contro esecutato "1"; nuda proprietà Spresiano, fg. 24, MN 844, Villorba, fg. 20 MN 779, contro esecutato "1".

Si rimanda alla relazione notarile aggiornata al 04/11/2014.

LOTTO 1



DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile pignorato si trova a Maserada (TV), a circa 15 km da Treviso, è situato in una zona residenziale densamente edificata a case a schiera ed unifamiliari; si trova nelle vicinanze della chiesa di Maserada.

L'osteria e l'abitazione sono inserite in un edificio unitario, dall'aspetto storico, a tre piani fuori terra e un garage interrato. L'accesso all'osteria affaccia direttamente su strada comunale; nel portico laterale, di proprietà per la quota di ½, attualmente è stato ricavato lo spazio per la mescita estiva che l'esecutata mi riferisce con l'accordo dei proprietari dell'altra quota di ½; l'alloggio a piano primo ha accesso da scala interna. Via Roma è una strada secondaria di passaggio veicolare e pedonale con traffico minore rispetto alla strada di scorrimento principale; in zona vi sono piccole attività commerciali a carattere rurale.

DESCRIZIONE DEL BENE – LOTTO 1

1.a) OSTERIA. E' composta da un locale bar, un locale sala da pranzo principale, una sala da pranzo secondaria collegata con la prima, il wc, con anti-wc, ad uso dei clienti, una cucina, un bagno per addetti con antibagno, una dispensa, un garage attualmente adibito a spogliatoio/magazzino e la quota di ½ del portico esterno attualmente adibito a mescita estiva. L'edificio è stato parzialmente ristrutturato negli anni 1980, 1983 e 2012; esternamente, a vista, l'edificazione dell'immobile si può datare in un periodo antecedente il 1967. Negli elaborati grafici del 2012 l'osteria è stata adeguata alle norme igienico sanitarie richieste dalla normativa; si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione seppur con un aspetto datato; gli impianti e le finiture sono vetusti, non ha impianto di riscaldamento ma utilizza i condizionatori per il riscaldamento dei locali.

Licenza. Attualmente sul bene esiste una licenza avente per oggetto l'attività di bar-



osteria con cucina – Tipo A e B – cat. IV – in conformità alla Licenza n. 28/89/A-B e all'Autorizzazione n. 28/S/89 – vendita superalcolici – rilasciate dal Comune di Maserada in data 13/10/1989 completa di avviamento commerciale. Tali licenze sono nominali e decadono con il trasferimento della proprietà pertanto, per proseguire l'attività, andrà richiesta nuova licenza previa verifica dei requisiti personali del richiedente licenza e dei requisiti delle norme igienico sanitarie al momento della ripresa dell'attività di osteria.

1.a) DIMENSIONI OSTERIA

OSTERIA: piano terra, altezza ml 2,68, superfici interne nette: bar (mq 33,58), sala da pranzo principale (mq 34,81), sala da pranzo secondaria (mq 14,87), anti wc (mq 2,40), wc (mq 3,20), disimpegno (mq 5,78), cucina (mq 20,26), vano scala (mq 5,16), dispensa (mq 14,27), wc e anti (mq 4,23), vano scala (mq 3,39), disimpegno (mq 2,30); superficie netta mq 144,25, superficie lorda mq 175,66.

GARAGE: attualmente usato come ripostiglio e spogliatoio.

Piano terra, altezza ml 2,68, superfici interne nette: ripostiglio (mq 5,06), spogliatoio (mq 7,46); superficie netta mq 12,52, superficie lorda mq 16,95.

DIMENSIONI OSTERIA

	Superficie	Rapporto mercantile per	Superficie commerciale
	lorda	posizione sfavorevole	
Osteria	175,66	0,85	149,31
Garage	16,95	0,50	8,48
Sommano			157,79

1.b) APPARTAMENTO. Si trova a piano primo con soffitta a piano secondo e garage a piano interrato; si trova in cattive condizioni di manutenzione per la presenza di importanti formazioni di muffa in tutte le stanze verso le pareti esterne,



muffa con efflorescenze e scrostamenti sui soffitti in molti punti. Sul soffitto della scala vi sono inoltre tracce di infiltrazioni di acqua dal lucernaio. L'appartamento attualmente usa la cucina dell'osteria per la predisposizione dei pasti, l'esecutata mi riferisce che in una delle camere c'è la predisposizione degli attacchi gas e acqua. Le facciate esterne sono in mediocri condizioni di manutenzione, le pareti sono a intonaco semplice; gli impianti e le finiture sono datati e la casa non ha prestazioni energetiche adeguate all'oggi. Nella soffitta vi è una servitù, non iscritta ma di fatto, per l'accesso alla soffitta dell'edificio confinante alla quale si arriva attraverso un varco posto sul muro che separa le due proprietà, l'esecutata mi riferisce che il proprietario è deceduto.

APPARTAMENTO: piano primo, altezza ml 2,67, superfici interne nette: corridoio (mq 22,05), soggiorno (mq 13,35), bagno (mq 7,72), camera 1 (mq 17,93), camera 2 (mq 14,80), camera 3 (mq 13,04), camera 4 (mq 17,41), camera 5 (mq 30,58); superficie netta mq superficie lorda mq 192,60;

piano secondo, superficie interna netta, tetto a due falde con altezza interna media ml 2,30: soffitta (mq 33,58); superficie lorda mq 42,33.

GARAGE: Piano seminterrato, altezza ml 2,36, superfici interna netta (mq 29,21), superficie lorda mq 34,99.

1.b) DIMENSIONI APPARTAMENTO

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Casa – p. primo	192,60	1,00	192,60
Casa – soffitta	42,33	0,50	21,17
Garage	35,00	0,50	17,50
Corte	131,00	0,18	23,58
Sommano			254,85



IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

1.a) OSTERIA. Pavimento. Seminato alla veneziana nell'area bar, piastrelle nei vani ristoro, cucina e magazzini. Rivestimenti. Piastrelle di ceramica in cucina, negli antibagni, nei wc. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, impiallacciate legno; serramenti finestre in legno con vetro a taglio termico con oscuri in legno; soglie in marmo, scelta commerciale. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta commerciale. Impianto di riscaldamento e condizionamento. Split interni con unità esterne. Impianto elettrico. Con quadro salvavita. Impianto televisivo. Antenna. Impianto antifurto: con telecamere. Acqua: approvvigionamento da pozzo con pompa. Fognatura: impianto fognario. Energia elettrica: allacciamento a rete.

1.b) APPARTAMENTO. Pavimento. Scala in marmo commerciale, piastrelle in corridoio, soggiorno, bagno, legno nelle camere Rivestimenti. Piastrelle di ceramica in bagno. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, impiallacciate legno; serramenti finestre in legno con vetro a taglio termico con oscuri in legno; soglie in marmo, scelta commerciale. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in discreto stato, scelta commerciale. Impianto di riscaldamento. Autonomo con caldaia e radiatori lamellari nelle stanze. Impianto di condizionamento. Split in una camera con unità esterna. Impianto elettrico. Con quadro salvavita. Impianto televisivo. Antenna. Acqua: approvvigionamento da pozzo con pompa. Fognatura: impianto fognario. Energia elettrica: allacciamento a rete.

GARAGE. Pavimento. piastrelle. Serramenti. Basculante in lamiera verniciata, finestra in metallo. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Scala. Alzata e pedata in marmo, parapetto in ferro. Impianto elettrico. Allacciamento a rete.



DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA’ - LOTTO 1

Destinazione urbanistica

L'edificio si trova, nel vigente Piano Regolatore Generale di Maserada, in zona omogenea ZTO A, come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione art. 29 "Zone con carattere storico e di pregio ambientale". Nel Piano degli Interventi è indicato con grado di protezione "3"; edifici non vincolati che hanno rilevanza sotto l'aspetto ambientale e non si trovano in uno stato di degrado al limite dell'irrecuperabilità.

La destinazione d'uso di zona è residenziale e quelle con essa compatibili.

Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso l'archivio del Comune di Maserada risulta che il fabbricato è stato ristrutturato con:

- C.E. 1209 prot.n. 2982 del 06/02/1980 per ristrutturazione e sopraelevazione;
- C.E. 1587 prot.n. 5619 del 04/06/1983 per ampliamento;
- Permesso di costruire N. 5035 prot.n. 897 del 04/03/2012 per modifiche interne per adeguamenti sanitari;
- Agibilità osteria n. 22 del 05/04/2012;
- Abitabilità appartamento n. 32 del 17/11/1980.

La planimetria dell'osteria e dell'appartamento non presentano difformità rispetto al progetto concessionato; sul portico esterno è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso al fine di abbassare la quota del vano, tale opera non è concessionata, insiste sulla quota di ½ non in proprietà, pertanto al momento non sanabile in quanto manca il consenso da parte dei confinanti e va rimossa, il costo della rimozione viene stimato in € 1.500,00. Nell'area di pertinenza dell'appartamento a piano terra vi sono delle strutture temporanee con chiusura in telo di plastica non autorizzate



che andranno rimosse.

Conformità catastale

Osteria: la planimetria catastale non è stata aggiornata dopo gli interventi della Concessione Edilizia del 2012; andrà presentata pratica catastale di aggiornamento per i locali interni da parte di tecnico abilitato; la pratica di regolarizzazione dei locali viene stimata ad oggi in € 800,00.

Appartamento: la planimetria catastale non presenta difformità rispetto al realizzato.

Attestato di certificazione energetica

Successivamente all'aggiudicazione del bene si provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. E' ragionevole prevedere che, se nell'immobile pignorato non ci saranno sostanziali variazioni ricadrà in una classe presumibilmente bassa sotto il profilo della prestazione energetica. Si rinvia comunque ai risultati dell' APE che si andrà a redigere.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - LOTTO 1

L'immobile è occupato dagli esecutati; da accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione o comodato a nome degli esecutati sui beni oggetto di esecuzione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in ulteriori parti in quanto l'abitazione e l'osteria sono attualmente planimetricamente indistinte tra loro.

LOTTO 2 – annesso rustico con tettoia e terreni

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto è composto da una costruzione attualmente usata per deposito attrezzi agricoli e materiale ligneo, e da vari appezzamenti di terreno che si trovano a



confine tra il Comune di Villorba e quello di Spresiano; è situato in una zona agricola, nell'intorno vi sono alcune case isolate; non lontano vi sono un centro commerciale, attualmente pressoché in dismissione e un'area industriale.

DESCRIZIONE DEL BENE LOTTO 2

2.a) ANNESSO RUSTICO CON TETTOIA. E' costituito da un fabbricato con murature in calcestruzzo, coperto con struttura in legno e copertura in lamiera; è attualmente usato per deposito attrezzi agricoli; il tetto è a due falde con altezza media di circa ml 2,95.

Ricovero attrezzi, superficie lorda mq 202,17.

2.a) FINITURE ED IMPIANTI

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione mentre il coperto è in pessimo stato di conservazione.

Pavimenti. Una parte della costruzione compresa tra i due muri è in cemento liscio, l'altra parte in terra battuta. Pareti. In calcestruzzo. Coperto. Struttura in legno e copertura in lamiera.

2.b) TERRENI. I terreni si presentano pianeggianti, privi di alberature e fossi; vi è una servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo di tipo agricolo, su una fascia di terreno della larghezza di ml. 5,00 circa su parte dei MN 355, 788 e 783 del foglio 20 del comune di Villorba.

Descrizione delle caratteristiche delle superfici: terreno pianeggiante, di forma regolare, ben esposto al soleggiamento, accessibile da strada sterrata, appare al momento del sopralluogo mantenuto; si allega Fascicolo Azienda Agricola per le specifiche delle coltivazioni.

DIMENSIONI

Superficie (catastale) complessiva di mq. 19.336 (ettari 1 are 93 centiare 36).



DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA’ - LOTTO 2

Destinazione urbanistica - Villorba

Come riportato in CDU, i terreni catastalmente censiti in Comune di Villorba ricadono nel PAT vigente fg. 20 MN 876, MN 355 ricadono nell'ATO 8 in "Ambito agricolo" e in "Agrocenturiato PTCP"; fg. 20, MN 875, MN 24, MN 783 ricadono nell'ATO 8 in parte in "Rete Ecologica – Fascia Tampone e in Corridoio Ecologico e Varchi" e in "Agrocenturiato PTCP". Nel PI vigente Fg. 20 MN 875, MN 783 ricadono in parte in Zona Territoriale Omogenea "Tessuto agricolo EN a valenza Ambientale-naturalistica" parte in Zona Territoriale Omogenea "Tessuto agricolo EA a valenza agricolo-produttiva" con presenza di "Siepi esistenti"; Fg. 20 MN 876, MN 355 ricadono in Zona Territoriale Omogenea "Tessuto agricolo EA a valenza agricolo-produttiva"; Fg. 20 MN 24 ricade in Zona Territoriale Omogenea "Tessuto agricolo EA a valenza agricolo-produttiva" con presenza di "Siepi esistenti".

L'edificazione in tale area è regolamentata dalle Norme Tecniche del PAT art. 11, 49, 51; dalle Norme tecniche Operative del PI vigente art. 4, 5, 42, 43, 44, 63; dalle Norme contenute nella Legge Regionale n. 11/2004, nonché dalle Norme contenute nel DPR 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

Gli art. 42, 43, 44 prevedono che: all'interno della zona è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della LR 11/2004 e s.m.i. sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura.

Destinazione urbanistica – Spresiano

In base al vigente Piano regolatore Generale Comunale Fg. 24, MN 844 ricade nella Zona Territoriale Omogenea "E2: zona agricola" ed è assoggettata alle Norme



Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. Comunale di cui agli art. 52 "Zone agricole" e art. 54 "Zone agricole E/2" e che in base al Piano di Assetto del Territorio adottato con D.D.C. n. 25 del 30/05/2017 la stessa particella ricade nell'ATO n. 7 ed in particolare -In area rurale ad elevata frammentazione- e -in area definita "corridoio ecologico principale"- ed è assoggettata alle Norme Tecniche del P.A.T. di cui agli art. 64 "Spazio extraurbano e aree rurali" art. 66 "Rete ecologica"

Conformità edilizia 2.a

Dall'accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Villorba (TV) non risulta depositata negli archivi comunali nessuna pratica edilizia riferita all'immobile (vedi dichiarazione allegata). A seguito di colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba, dall'analisi delle Norme di PRG, dalla visione dello stato dei luoghi, ne risulta che la costruzione non è sanabile a seguito di: manca la dichiarazione di assenso dell'AVEPA rilasciata sulla base del Piano di Sviluppo aziendale e dalla superficie in conduzione dell'Azienda, non è più richiedibile in quanto l'esecutato "3" ha cessato la conduzione dei terreni nel 2012 dandoli in affitto ad altra Azienda Agricola, è posizionato a confine e necessita dell'assenso dei confinanti, non ha le caratteristiche morfologiche richieste dalle norme di PRG quali: in zona EA non sono consentite tettoie, il tetto a due falde non presenta pendenza tra il 30% e 40%, il materiale di finitura del coperto non è con tipologia tradizionale in coppi, non ha intonaci a civile, manca il convogliamento delle acque meteoriche in trincea.

Da quanto sopra elencato risulta che l'annesso dovrà essere demolito.

CALCOLO COSTI DI DEMOLIZIONE

Costo di demolizione con trasporto a discarica ed oneri di smaltimento di: tetto in lamiera, struttura principale e secondaria in legno, pilastri in legno, muri in calcestruzzo, muri in blocchi di cemento, pareti in lamiera, pavimento in



calcestruzzo, traversine in cemento accatastate in adiacenza, analisi del suolo, bonifica sedime per ripristino suolo agrario. Dall'analisi delle voci sopra elencate rapportate alle quantità rilevate sul posto, applicando i prezzi correnti di rimozione e smaltimento riferiti all'oggi, stimo che la demolizione dell'annesso con tettoia ammonta ad € 24.635,67 che si arrotondano ad € 25.000,00.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - LOTTO 2

Da accesso presso l'AVEPA, sede di Treviso, risulta presente il contratto di affitto di fondo rustico a nome dell'esecutato "3" a favore di "4" per la conduzione degli appezzamenti di terra che fanno parte di un fondo di dimensioni maggiori; il contratto ha validità dal 01/01/2013 al 10/11/2027 ed è opponibile alla procedura (vedi all.).

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in ulteriori parti in quanto i terreni formano un corpo con unico accesso.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - LOTTO 1

Criteri di stima

La lettura della situazione attuale del mercato immobiliare ha evidenziato un lieve aumento, a livello nazionale, dei rogiti notarili e dell'erogazione dei mutui bancari; persiste tuttavia il ristagnare del mercato edilizio su valori immobiliari bassi. L'interesse all'acquisto per l'osteria e l'appartamento è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla collocazione rispetto al tessuto storico dell'abitato, dalla visibilità rispetto alle strade principali, dalla loro ampiezza, dal numero di attività limitrofe, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile dove l'osteria è collocata, nonché dalle caratteristiche energetiche del bene. Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il



giudizio di stima; la configurazione del bene oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazione

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relative a compravendite di immobili simili; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su attività commerciale (Maserada sul Piave, 1° semestre 2017) correlati alla fattispecie in esame; dalla verifica del valore catastale. Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione e dell'età del bene. Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la metratura del locale, la storicità dell'attività di ristorazione, il passaggio veicolare, la visibilità dalla via principale. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: l'aspetto datato dell'attività, la promiscuità tra osteria e abitazione, le scarse qualità energetiche del bene, la presenza di notevoli aree con muffa nell'abitazione.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1

In considerazione di quanto descritto per il LOTTO 1, viene adottato un valore di 1.000,00 €/mq per l'osteria e di 800,00 €/mq per l'appartamento da cui:

superficie commerciale osteria mq 157,79 x €/mq 1.000,00 =	157.790,00 €
superficie commerciale appartamento mq 254,85x€/mq 800,00 =	203.880,00 €
sommano	361.670,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -25%	- 90.417,50 €
valore	271.252,50 €
spese per ripristino	- 1.500,00 €
spese per regolarizzazione catastale	- 800,00 €



valore stimato 268.952,50 €

arrotondato a base d'asta 269.000,00 €

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - LOTTO 2

Criteri di stima

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova e dalla facilità di accesso; questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione dei terreni oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 2

Trattandosi di un terreno agricolo, da indagine di mercato, dall'analisi della banca dati della Provincia di Treviso, dalle valutazioni dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, il valore ad ettaro all'oggi si attesta a 80.000 €/ettaro.

superficie commerciale ettari 1,9336 x €/ettaro 80.000,00 = 154.688,00 €

deprezzamento per vendita all'asta -20% - 30.937,60 €

costo di demolizione annesso rustico e tettoia - 25.000,00 €

valore 98.750,40 €

arrotondato a base d'asta a 99.000,00 €

RIEPILOGO PREZZI DI VENDITA

PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1

Prezzo base d'asta Lotto 1: € 269.000,00 (euro duecentosessantannovemila/00)

PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA LOTTO 2

Prezzo base d'asta Lotto 2: € 99.000,00 (euro novantanovemila/00)



ELENCO ALLEGATI

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa Maserada;
- planimetria catastale MN 151 sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7;
- visura per immobile MN 151 sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7;
- visura per soggetto;
- visura terreni MN 517, MN 151;
- elenco subalterni MN 151;
- n. 2 estratti di mappa Villorba;
- planimetria catastale MN 876;
- visura per immobile MN 876;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni MN 876;
- visura terreni MN 24, MN 355, MN 779, MN 783, MN 875; MN 876;
- estratto di mappa Spresiano;
- visura terreni MN 844;
- dieci ispezioni ipotecarie.

Agenzia delle Entrate:

- certificazione locazioni.

Comune di Maserada:

- C.E. 1209 prot.n. 2982 del 06/02/1980 per ristrutturazione e sopraelevazione;
- C.E. 1587 prot.n. 5619 del 04/06/1983 per ampliamento con elaborati grafici;
- Permesso di costruire N. 5035 prot.n. 897 del 04/03/2012 per modifiche interne per adeguamenti sanitari con elaborato grafico;
- Agibilità osteria n. 22 del 05/04/2012;



- Abitabilità appartamento n. 32 del 17/11/1980.

Comune di Villorba:

- Dichiarazione archivio pratiche edilizie;
- C.D.U.

Comune di Spresiano:

- C.D.U.

Atti:

- Cessione di azienda Notaio Paolo Valvo di Conegliano in data 31/01/2003 rep. n. 280276/13350;
- Atto di compravendita Notaio Paolo Valvo di Conegliano in data 31/01/2003 rep. n. 280277/13351;
- Donazione e costituzione di servitù Notaio Paolo Valvo di Conegliano in data 31/01/2003 rep. n. 280275/13349.

AVEPA:

- mail risposta;
- fascicolo aziendale;
- contratto affitto.

Documentazione fotografica:

- lotto 1 - n. 47 foto a colori;
- lotto 2 – n. 11 foto a colori.

Scheda:

- Lotto 1 - sintetica per l'ordinanza di vendita;
- Lotto 2 - sintetica per l'ordinanza di vendita;
- scheda elenco nominativi.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.



Treviso, 01/02/2018

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

