

TRIBUNALE DI TREVISO**Procedura Esecutiva R.G.E. 34/2016**

contro

ESECUTATO N° 1

ESECUTATO N° 2

SEDICI LOTTI DI VENDITA

- LOTTO 01 Unità commerciale al piano terra, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.112 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 02 Unità commerciale al piano terra, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.108 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 03 Unità commerciale al piano terra, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.106 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 04 Unità direzionale al piano secondo, terra ed interrato, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.110 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 05 Unità commerciale al piano terra e sovrastante unità residenziale al piano primo primo e terzo con scala interna di collegamento diretto, ubicata in Via Tripoli n.4 e 6 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 06 Unità commerciale al piano terra ed interrato con scala interna di collegamento diretto, ubicata in Via Tripoli n. 8 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 07 Unità garage al piano terra con accesso tramite corte interna comune, da Via Partigiani n. 5 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 08 Unità garage al piano terra con accesso tramite corte interna comune, da Via Partigiani n. 5 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 09 Unità direzionale al piano primo, lato destro, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.110 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 10 Unità commerciale al piano terra, primo ed interrato con scala interna ed esterna di collegamento diretto, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.114 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 11 Unità direzionale al piano primo (centrale e lato sinistro), ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.110 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 12 Unità direzionale al piano secondo e terzo, ubicata in Via Tripoli n. 4 – Montebelluna (TV);
- LOTTO 13 Terreno coltivato a Vigneto di catastali mq. 7.501,00 ubicato in via Villette a Montebelluna (TV);
- LOTTO 14 Terreno in parte coltivato a Vigneto ed in parte a prato e bosco gravato da vincolo archeologico (con campagna di scavi in corso) di catastali mq. 24.626,00 ubicato in via Mercato Vecchio a Montebelluna (TV);
- LOTTO 15 Terreno coltivato a Vigneto di catastali mq. 12.701,00 ubicato in via Villette a Montebelluna (TV);
- LOTTO 16 Terreno coltivato a Vigneto di catastali mq. 13.117,00 ubicato in via Raschietti angolo Via Maglio a Montebelluna (TV);

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 1



Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesca VORTALI
Giuramento del Perito Estimatore: 16.04.2019
Udienza di comparizione delle parti: 30.10.2019

RELAZIONE DI STIMA del 18.09.2019
AGGIORNATA IL 05.11.2019

Ponzano Veneto (TV), lì 05.11.2019

Sartori geom. Ermanno



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 2



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 10.04.2019, notificato via PEC in data 16.04.2019, il G.E. Francesca Votali ha nominato lo scrivente geom. Ermanno Sartori, Tecnico esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositi entro 15 gg "l'Atto di accettazione delle nomina e dichiarazione di giuramento".

L'Accettazione ed il giuramento sono stati depositati, presso la Cancelleria, in data 16.04.2019.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 30.10.2019, ore 09:30.

Con provvedimento del 10.04.2019 il G.E. ha nominato quale custode del compendio immobiliare la società ASTE 33 S.r.l. di Treviso (TV).

L'incarico assegnato (secondo i chiarimenti all'art. 173 bis disp.att.C.P.C.) tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 (marzo 2018) indica che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1)ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2)verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile -o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;
- 3)descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4)accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5)procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni, qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6)indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7)verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8)verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 3



- 9) indicare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) indicare se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;
- 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.;
- 14) **STIMA:** determinare il valore dell'immobile, ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) depositare telematicamente (nella modalità di deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data di udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati o all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc.. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze riferibili alle locuzioni usate nella relazione;
- 17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente tutti i dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare su Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 4



- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominate al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Premessa

La valutazione tecnica ed estimativa che segue è attinente a:

- 1) Quattro distinte unità a destinazione "Uffici" inserite all'interno dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale, ubicate in Via Tripoli e Corso Giuseppe Mazzini a Montebelluna;
- 2) Una unità a destinazione "residenziale e commerciale" inserite all'interno dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale, ubicate in Via Tripoli a Montebelluna;
- 3) Due distinte unità a destinazione "Garage" inserite all'interno dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale, ubicate in Via Tripoli e Corso Giuseppe Mazzini a Montebelluna;
- 4) Cinque distinte unità a destinazione "Commerciali" inserite all'interno dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale, ubicate in Via Tripoli e Corso Giuseppe Mazzini a Montebelluna;
- 5) Quattro distinti appezzamenti di terreno coltivati a vigneto, tutti in Comune di Montebelluna (TV), due in via Villette, uno in via Raschietti ed uno in via Mercato Vecchio;

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

I sopralluoghi sono stati effettuati, congiuntamente al Custode "Società ASTE 33 S.r.l. di Treviso", rappresentato dal Sig. A. Sartoretto ed alla presenza dell'esecutato n.2, per l'apertura degli immobili, rispettivamente:

- il 09 Luglio 2019 alle ore 14,00 presso i terreni ubicati in via tutti in Comune di Montebelluna (TV), due in via Villette, uno in via Raschietti ed uno in via Mercato Vecchio;
- il 25 Luglio 2019 alle ore 14,00, il 31 Luglio alle ore 16,00 ed il 05 Settembre alle ore 9,30 presso l'edificio ""Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" in Corso Mazzini, Via Tripoli e Via Partigiani;

In data 13.08.2019 è stato effettuato "l'Accesso Atti" presso il Comune di Montebelluna (TV), mentre in data 18.09.2019 sono state effettuate le ispezioni Ipotecarie presso i Pubblici RR.II..

Le operazioni di stima si sono svolte, con la massima regolarità, senza impedimenti o ritardi, salvo la necessità di più accessi presso gli immobili in quanto alcuni risultavano non accessibili nei giorni stabiliti per i sopralluoghi.

Nell'ordine di formazione dei lotti, per facilità di lettura complessiva, si è seguito l'ordine cronologico di elencazione dei beni pignorati nell'atto di pignoramento e relazione notarile depositati in cancelleria.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 5



Si segnala che il bene individuato catastalmente alla Sez. F, Foglio 1, MN. 152, subalterno 22 (ex 682 sub 7 soppresso e indicato in pignoramento) di fatto non esiste essendo il bene indicato praticamente coincidente con il locale sgombero/garage al piano terra del sub 23.

Le planimetrie in atti dell'attuale sub 22 risultano depositati 31.01.1940 (allegato 12).

Su detta porzione di fabbricato nel 1960 sono stati effettuati dei lavori di ampliamento e sopraelevazione che tra l'altro prevedevano la realizzazione di 3 garage nella zona indicata nella planimetria catastale, come da Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot. del 19.01.1960, per "ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli" (allegato 08).

Successivamente in data 07.01.1964 sono state depositate le nuove planimetrie catastali relative al sub 23, che indica in tale posizione un locale di sgombero/garage, senza annullare l'attuale mappale 152 sub 22 (ex 682 sub 7) e la relativa planimetria.

Tale situazione si è trascinata finora non essendo il complesso immobiliare dotato di "elaborato planimetrico" complessivo che permette una chiara e rapida individuazione complessiva della posizione dei vari subalterni costituenti il complesso.

Si evidenzia che dal pignoramento originario, con successivi procedimenti del G.E., in data 26.03.2018, 11.07.2018 e 10.04.2019, sono stati stralciati per estinzione i seguenti beni:

COMUNE DI VALDOBBIADENE

Catasto Urbano

SEZIONE A – FOGLIO 16

- M.N. 933 sub 3 – Cat A/10, Vani 3 – Viale della Vittoria;
- M.N. 933 sub 4 – Cat A/10, Vani 3,5 – Viale della Vittoria;
- M.N. 933 sub 5 – Cat C/2, MQ. 152 – Viale della Vittoria;

COMUNE DI VALDOBBIADENE

Catasto Terreni

FOGLIO 16

- M.N. 933 sub 1, nat T;
- M.N. 933 sub 2, nat T;

COMUNE DI VALDOBBIADENE

Catasto Urbano

SEZIONE A – FOGLIO 16

- M.N. 1563 sub 6 – Cat A/3, Vani 4 – Via Mazzolini n. 9;
- M.N. 1563 sub 7 – Cat A/3, Vani 4 – Via Mazzolini n. 9;

COMUNE DI VALDOBBIADENE

Catasto Urbano

SEZIONE A – FOGLIO 16

- M.N. 131 sub 1 – Nat G – mq. 73 – Via Piva;

COMUNE DI VALDOBBIADENE

Catasto Urbano

SEZIONE A – FOGLIO 16

- M.N. 132 sub 2 – Cat A/2, Vani 11 – Via Piva n.12;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 6



- M.N. 1333 – Cat X – Via Piva n.12;

COMUNE DI VALDOBBIADENE

Catasto Terreni

FOGLIO 16

- M.N. 133, nat T- ha. 0.02.61;

COMUNE DI VALDOBBIADENE

Catasto Urbano

SEZIONE A – FOGLIO 16

- M.N. 131 sub 1 – Nat G – mq. 73 – Via Piva;
- M.N. 132 sub 3 – Nat A – vani 9 – Via Piva;

COMUNE DI VALDOBBIADENE

Catasto Terreni

FOGLIO 16

- M.N. 1110 nat T- ha. 0.01.47;
- M.N. 1123;
- M.N. 117;

Con provvedimento del G.E., in data 30.10.2019, viene indicato:

- *che va escluso che il contratto di locazione avente ad oggetto i lotti da Uno a Dodici si sia rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, posto che tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del ge, nella fattispecie non intervenuta;*
- *rilevato, quanto ai lotti da 13 a 16, che il contratto del 2009 (presumibilmente un affitto di fondo rustico) è opponibile, in mancanza di trascrizione, nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ai sensi dell'art. 2923 c.c.;*

Dispone:

- *che l'esperto stimatore depositi nuova perizia che tenga conto dei rilievi sopra svolti e che, in particolare, elimini la riduzione del valore in ragione dello stato di occupazione dei beni nonché il riferimento all'opponibilità alla procedura delle locazioni in essere;*

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 7



Formazione dei lotti

Sedici distinti lotti di vendita, per le quote indicate nel presente elaborato di stima.

I trentuno beni oggetto dell'esecuzione per la loro localizzazione, caratteristiche funzionali, impiantistiche e di destinazione si ritiene siano suddivisibili in sedici distinti Lotti, perfettamente autonomi, funzionali ed indipendenti dai restanti, sia per distinte destinazioni d'uso, dislocazione e dotazioni tecnico impiantistiche e precisamente (tra parentesi sono indicati i riferimenti catastali riportati in pignoramento):

- LOTTO 01 Unità commerciale al piano terra, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.112 – Montebelluna (TV);
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 2);
- LOTTO 02 Unità commerciale al piano terra, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.108 – Montebelluna (TV);
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 7);
- LOTTO 03 Unità commerciale al piano terra, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.106 – Montebelluna (TV);
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 10);
- LOTTO 04 Unità direzionale al piano secondo, terra ed interrato, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.110 – Montebelluna (TV);
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 11 graffato al sub 28 (ex MN 684 sub 2 soppresso e indicato in pignoramento)- MN. 152 sub 12 graffato al sub 29 (ex MN 684 sub 4 soppresso e indicato in pignoramento));
- LOTTO 05 Unità commerciale al piano terra e sovrastante unità residenziale al piano primo e terzo con scala interna di collegamento diretto, ubicata in Via Tripoli n.4 e 6 – Montebelluna (TV)
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 26 (ex MN 368 sub 1 soppresso e indicato in pignoramento) - MN. 152 sub 23 (ex MN 368 sub 2 soppresso e indicato in pignoramento) graffato al sub 24 (ex MN 368 sub 8 soppresso e indicato in pignoramento));
- LOTTO 06 Unità commerciale al piano terra ed interrato con scala interna di collegamento diretto, ubicata in Via Tripoli n. 8 – Montebelluna (TV);
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 19 (ex MN 368 sub 3 soppresso e indicato in pignoramento) graffato al MN. 152 sub 20 (ex MN 682 sub 1 soppresso e indicato in pignoramento));
- LOTTO 07 Unità garage al piano terra (posizione centrale) con accesso tramite corte interna comune, da Via Partigiani n. 5 – Montebelluna (TV);
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 21 (ex MN 682 sub 6 soppresso e indicato in pignoramento));

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



- LOTTO 08 Unità garage al piano terra (posizione a destra) con accesso tramite corte interna comune, da Via Partigiani n. 5 – Montebelluna (TV);
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 17);
- LOTTO 09 Unità direzionale al piano primo, lato destro, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.110 – Montebelluna (TV);
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 18);
- LOTTO 10 Unità commerciale al piano terra, primo ed interrato con scala interna ed esterna di collegamento diretto, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.114 – Montebelluna (TV);
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 13 e 14);
- LOTTO 11 Unità direzionale al piano primo (centrale e lato sinistro), ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.110 – Montebelluna (TV);
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 15 e 16);
- LOTTO 12 Unità direzionale al piano secondo e terzo, ubicata in Via Tripoli n. 4 – Montebelluna (TV);
(Sez. F, Fg. 1 – MN. 152 sub 27 (ex MN.368 sub 6 E MN. 682 sub 9 entrambi soppressi e indicati in pignoramento)
- LOTTO 13 Terreno coltivato a Vigneto di catastali mq. 7.501,00 ubicato in via Villette a Montebelluna (TV);
(Fg. 47 – MN. 7);
- LOTTO 14 Terreno in parte coltivato a Vigneto ed in parte a prato e bosco gravato da vincolo archeologico (con campagna di scavi in corso) di catastali mq. 24.626,00 ubicato in via Mercato Vecchio a Montebelluna (TV);
(Fg. 6 – MN. 127,926,120,121,928,123,124,930 e 932);
- LOTTO 15 Terreno coltivato a Vigneto di catastali mq. 12.701,00 ubicato in via Villette a Montebelluna (TV);
(Fg. 45 – MN. 50, 59 e 162);
- LOTTO 16 Terreno coltivato a Vigneto di catastali mq. 13.117,00 ubicato in via Raschietti angolo Via Maglio a Montebelluna (TV);
(Fg. 46 – MN. 5 e 442);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



LOTTO "01"

Unità commerciale al piano terra, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.112 – Montebelluna (TV), attualmente con attività di Gioielleria;
 Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobile è ubicato in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in Corso Giuseppe Mazzini n. 112.

L'immobile è accessibile, tramite porta accesso direttamente dal marciapiede dalla pubblica via Corso G.Mazzini.

L'unità commerciale fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano terra.

1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 2, Corso Giuseppe Mazzini n.51, Piano T, cat. C/1, cl. 13, Consistenza 29 mq., Superficie catastale 47,00 mq., RC € 1.569,62 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili. Si segnala l'errata indicazione catastale del civico. Reale è il civico n. 112 e non il 51.

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

1.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Via Tripoli;

Unità Commerciale (sub 2)

Nord – Corte interna dell'edificio;

Est – Vano scale comune dell'edificio;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Sub 14, altra unità commerciale;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 10



1.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 2, Corso Giuseppe Mazzini n.51, Piano T, cat. C/1, cl. 13, Consistenza 29 mq., Superficie catastale 47,00 mq., RC € 1.569,62;
- ESECUTATO N° 2.
Proprietario 1/1 della piena proprietà);

PROVENIENZA:

a) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 11



- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca [REDACTED] con sede in Vedelago (TV);
- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca [REDACTED];
- 4) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016, del 05.01.2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore [REDACTED]

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 1.4*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

1.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con tre affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli e Via Partigiani.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".

L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani;

Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.

Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 12



Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Corridoi e scale rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno senza e vetro semplice.

All'accesso carrajo, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Commerciale (sub 2)

Composta da locale principale, con ingresso mediante bussola di sicurezza e locale retro destinato a magazzino su cui è presente un servizio igienico privo di antibagno (allegato 1.2-rilievo).

Finiture Interne

L'unità commerciale (gioielleria) risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medio/buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di buona qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato con settori rasati a calce.

Pavimenti interni in materiale ceramico a tonalità chiara e marmo.

Controsoffitto decorativi a quadroni con inseriti i corpi illuminanti.

Serramento ingresso e bussola di sicurezza con struttura metallica, finiture in legno e vetri blindati.

Rivestimenti nel bagno in materiale ceramico posato a correre, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.

I locali bagno sono completi delle normali dotazioni ed accessori con sanitari in materiali ceramico e rubinetterie cromate di tipo a monocomando.

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- impianto di riscaldamento autonomo ad aria;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 13



- Produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, TV a C.C., videocitofonico, antifurto e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto idrico sanitario e di scarico i;
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Degli impianti, presso il comune di Montebelluna, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità).

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità commerciale attualmente utilizzata a Gioielleria, al piano terra (sub 2).

Composta da locale principale di altezza pari a ml. 2,75, con ingresso mediante bussola di sicurezza e locale retro destinato a magazzino con altezza ml.3,43 su cui è presente un servizio igienico privo di antibagno con altezza ml. 2,70

e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Locale vendita	24,00	2,75
Retro negozio	12,00	3,43
WC	1,50	2,70

L'unità immobiliare ha esposizione libera su un solo lato.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune e parti ed impianti comuni).

Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 1.2.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità commerciale</u>			
Piano Terra	47,00	1,00	47,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			47,00

1.8 Situazione ed oneri condominiali

Dette unità immobiliari fanno parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

- la società Locataria "Esecutato n° 1" ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria "Esecutato n°1";
- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;
- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona "Zona A – Centro Storico", regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche "forometrie negozi pianoterra e parziale ampliamento su via Partigiani" (allegato 07);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per "ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli (allegato 08);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per "Apertura vetrina e costruzione pensilina" su via Tripoli (allegato 09);
- 4) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per "Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve" con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (allegato 10);
- 5) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (allegato 11);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 15



Nello specifico nessuna pratica è stata reperita per la specifica unità immobiliare. Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti difformità:

- a) Realizzazione di un bagno privo di antibagno e comunicante direttamente con retro-negozi;
- b) Modifiche della posizione della porta di ingresso e realizzazione bussola ingresso di sicurezza;

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria e realizzazione antibagno", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 3.600,00 circa per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche, per sanzioni, oneri e diritti segreteria ed i restanti per lavori.

Precisazione in ordine alla sanabilità

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

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 16



1.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali risultano non conformi a quanto esistente e sarà necessario procedere con le idonee pratiche di aggiornamento i cui costi sono già stati considerati al precedente punto 1.9.

1.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità commerciali, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

1.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prot. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.

Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo pari ad € 1.800,00.

Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".

1.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 1.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

1.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare, in Corso Giuseppe Mazzini al n.112, piano terra, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 17



Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su un lato fronte strada a forte passaggio pedonale;
- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di regolarizzare la situazione esistente;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle proprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 18



In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 141.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 01 - Unità commerciale al piano terra	47,00	3.000,00	141.00,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>141.000,00</i>

1.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese per regolarizzazione situazione edilizia come sopra indicato;	€ 3.600,00
Totale riduzione valore	€ 3.600,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 137.400,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 110.000,00.

1.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 01"

Prezzo base d'asta: 110.000,00 (Euro centodiecimila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



LOTTO "02"

Unità commerciale al piano terra, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.108 – Montebelluna (TV), attualmente con attività di vendita dolciumi;
 Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobile è ubicato in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in Corso Giuseppe Mazzini n. 108.

L'immobile è accessibile, tramite porta accesso direttamente dal marciapiede dalla pubblica via Corso G.Mazzini.

L'unità commerciale fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano terra.

2.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 7, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T, cat. C/1, cl. 11, Consistenza 44,00 mq., Superficie catastale 43,00 mq., RC € 2.004,27 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili. Si segnala la mancata indicazione catastale del civico, che è il n. 108.

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

2.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Via Tripoli;

Unità Commerciale (sub 7)

Nord – Corte interna dell'edificio;

Est – sub 10, altra unità commerciale, Via partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Vano scale comune dell'edificio;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 20



2.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

2.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 7, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T, cat. C/1, cl. 11, Consistenza 44,00 mq., Superficie catastale 43,00 mq., RC € 2.004,27;
- ESECUTATO N° 2.
Proprietario 1/1 della piena proprietà);

PROVENIENZA:

b) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

2.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 21



- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca [REDACTED]
- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca [REDACTED]
- 4) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016, del 05.01.2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore [REDACTED]

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni effettuate (*allegato 2.6*) presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

2.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con tre affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli e Via Partigiani.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".

L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani;

Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.

Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 22



Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Corridoi e scale rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno senza e vetro semplice.

All'accesso carrajo, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Commerciale (sub 7)

Composta da locale principale di vendita, con ingresso diretto da marciapiede, disimpegno, bagno e antibagno e locale retro destinato a magazzino di altra attività commerciale (allegato 2.4-rilievo).

Originariamente si trattava di un unico locale commerciale con doppio accesso da Corso G.Mazzini e da Via Partigiani, successivamente diviso con una parete leggera in legno e metallo a ridurre il locale negozio con ingresso da Corso G.Mazzini e formare un locale magazzino con accesso da via Partigiani.

Finiture Interne

L'unità commerciale (vendita dolciumi ed il magazzino) risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medio/buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di buona qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato ed in parte in legno e metallo.

Pavimenti interni in materiale ceramico a tonalità chiara e legno prefinito.

Controsoffitto decorativi a quadroni con inseriti i corpi illuminanti.

Serramento ingresso in alluminio e vetrocamera semplice.

Rivestimenti nel bagno in materiale ceramico posato a correre, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



I locali bagno sono completi delle normali dotazioni ed accessori con sanitari in materiali ceramico e rubinetterie cromate di tipo a monocomando.

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- impianto di riscaldamento autonomo;
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, TV a C.C., videocitofonico, antifurto e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto idrico sanitario e di scarico;
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Degli impianti, presso il comune di Montebelluna, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità).

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità commerciale attualmente utilizzata a vendita dolciumi e magazzino, al piano terra (sub 7).

Composta da locale principale di latezza pari a ml. 3,05, locale su retro destinato a magazzino con altezza ml.3,05, un servizio igienico con di antibagno con altezza ml. 2,70 e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Locale vendita	40,00	3,05
Disimpegno	3,00	3,05
Anti	1,35	2,70
WC	1,40	2,70
Magazzino	20,00	3,05

L'unità immobiliare ha esposizione libera su un solo lato.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune e parti ed impianti comuni).

Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 2.2.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità commerciale</u> Piano Terra	78,00	1,00	78,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			78,00



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



2.8 Situazione ed oneri condominiali

Dette unità immobiliari fanno parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

- la società Locataria "Esecutato n° 1" ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria "Esecutato n°1";
- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;
- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

2.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona "Zona A – Centro Storico", regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche "forometrie negozi pianoterra e parziale ampliamento su via Partigiani" (allegato 07);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per "ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli (allegato 08);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per "Apertura vetrina e costruzione pensilina" su via Tripoli (allegato 09);
- 4) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per "Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve" con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (allegato 10);
- 5) Permesso di Costruire n. 44889/05 del 19.01.2006 per "Sostituzione vetrine di unità ad uso commerciale", con fine lavori depositata in data 13.02.2006 (allegato.2.2);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 25



- 6) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);
- 7) Agibilità n. 6458 del 26/02/2010 a seguito di Permesso di Costruire n. 40590/09 del 03.02.2010 per "Modifiche interne per ricavo servizio igienico e spogliatoio (*allegato 2.3*);

Nello specifico nessuna pratica è stata reperita per la specifica unità immobiliare. Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti difformità:

- a) Mancata realizzazione del locale spogliatoio in linea con bagno ed antibagno;
- b) Diversa posizione della parete finale del bagno;
- c) Realizzazione di una partizione di separazione in materiale leggero a dividere l'unità di vendita e formare un nuovo magazzino a servizio di altra attività commerciale;

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 5.600,00 circa, di cui €3.600,00 per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche, per sanzioni, oneri e diritti segreteria ed i restanti per lavori.

Precisazione in ordine alla sanabilità

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



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 26



Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

2.10 Conformità catastaleCatasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali risultano non conformi a quanto esistente e sarà necessario procedere con le idonee pratiche di aggiornamento i cui costi sono già stati considerati al precedente punto 2.9.

2.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità commerciali, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

2.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prot. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.

Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo pari ad € 1.800,00.

Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".

2.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 2.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 27



2.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare, in Corso Giuseppe Mazzini al n.108, piano terra, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.

Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su un lato fronte strada a forte passaggio pedonale;
- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di regolarizzare la situazione esistente;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle proprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 28



immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;

- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 234.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 02 - Unità commerciale al piano terra	78,00	3.000,00	234.00,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>234.000,00</i>

2.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese per regolarizzazione situazione edilizia come sopra indicato;	€ 5.600,00
Totale riduzione valore	€ 5.600,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 228.400,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 183.000,00.

2.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 02"

Prezzo base d'asta: 183.000,00 (Euro centottantatremila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



LOTTO "03"

Unità commerciale al piano terra, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.106 – Montebelluna (TV), attualmente con attività di vendita abbigliamento;
 Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

3.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobile è ubicato in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in Corso Giuseppe Mazzini n. 106.

L'immobile è accessibile con doppio ingresso, tramite porta accesso direttamente dal marciapiede dalla pubblica via Corso G.Mazzini e da via Partigiani.

L'unità commerciale fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano terra.

3.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 10, Corso Giuseppe Mazzini n. 51, Piano T, cat. C/1, cl. 12, Consistenza 49,00 mq., Superficie catastale 49,00 mq., RC € 2.442,07 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili. Si segnala l'errata indicazione catastale del civico. Reale è il civico n. 106 e non il 51.

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

3.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Via Tripoli;

Unità Commerciale (sub 10)

Nord ed Ovest – sub 7, altra unità commerciale;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 30



3.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

3.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 10, Corso Giuseppe Mazzini, Piano T, cat. C/1, cl. 12, Consistenza 49,00 mq., Superficie catastale 49,00 mq., RC € 2.442,07;
- ESECUTATO N° 2.
Proprietario 1/1 della piena proprietà);

PROVENIENZA:

a) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

3.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 31



- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca [REDACTED]
- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca [REDACTED]
- 4) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016 in data 05.01.2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore [REDACTED]

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 3.4*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

3.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con tre affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli e Via Partigiani.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".

L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani;

Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.

Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 32



Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Corridoi e scale rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno senza e vetro semplice.

All'accesso carrajo, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Commerciale (sub 10)

Composta da locale principale di vendita, con doppio ingresso diretto da marciapiede sia da via Partigiani che da Corso G.Mazzini, e da Ripostiglio.

L'unità risulta priva di servizi igienici (*allegato 3.2-rilievo*).

Finiture Interne

L'unità commerciale (vendita abbigliamento) risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medio/buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di media qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato ed in parte in legno e metallo.

Pavimenti interni in marmette con scaglie di marmo levigate in opera risalti agli nni '50.

Controsoffitto decorativi a quadroni in legno con inseriti i corpi illuminanti.

Serramento ingresso in metallo verniciato e vetro semplice.

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- impianto di riscaldamento autonomo a pompa di calore;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, antifurto e telefonico di normale realizzazione;
- Degli impianti, presso il comune di Montebelluna, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (elettricità).

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità commerciale attualmente utilizzata a vendita abbigliamento, al piano terra (sub 10).

Composta da locale principale e ripostiglio di altezza pari a ml. 3,10 e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Locale vendita	37,00	3,40
Ripostiglio	6,00	3,40

L'unità immobiliare ha esposizione libera su due lati.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune e parti ed impianti comuni).

Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 3.4.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità commerciale</u> Piano Terra	52,00	1,00	52,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			52,00

3.8 Situazione ed oneri condominiali

Dette unità immobiliari fanno parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

- la società Locataria "Esecutato n° 1" ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria "Esecutato n°1";
- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

3.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona "Zona A – Centro Storico", regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche "forometrie negozi pianoterra e parziale ampliamento su via Partigiani" (allegato 07);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per "ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli (allegato 08);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per "Apertura vetrina e costruzione pensilina" su via Tripoli (allegato 09);
- 4) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per "Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve" con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (allegato 10);
- 5) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (allegato 11);

Nello specifico nessuna pratica è stata reperita per la specifica unità immobiliare.

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, non sono presenti difformità.

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità non è necessaria.

Precisazione in ordine alla sanabilità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 35



questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico Comunale.

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

3.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali risultano conformi a quanto esistente.

3.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità commerciale, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

3.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prot. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.

Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo pari ad € 1.800,00.

Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 36



Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".

3.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 3.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

3.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare, in Corso Giuseppe Mazzini al n.106, piano terra, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.

Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su due lati fronte strada a forte passaggio pedonale;
- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la vetusta delle finiture interne, degli impianti tecnologici e degli infissi;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle comproprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 37



I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 150.800,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 03 - Unità commerciale al piano terra	52,00	2.900,00	150.800,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>150.800,00</i>

3.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata non va ridotta, pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 150.800,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 121.000,00.

3.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 03"

Prezzo base d'asta: 121.000,00 (Euro centoventunomila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 38



LOTTO "04"

Unità direzionale al piano secondo, terra ed interrato, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.110, piano secondo – Montebelluna (TV), attualmente utilizzata ad uffici;
 Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

4.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobile è ubicato in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in Corso Giuseppe Mazzini n. 110.

L'immobile è accessibile, tramite ingresso e vano scala comune ad altre unità direzionali, direttamente dal marciapiede dalla pubblica via Corso G.Mazzini.

L'unità direzionale fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano secondo a parzialmente al piano terzo.

4.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 11, graffato con MN. 152 sub 28 (ex MM. 682 sub 2 soppresso e indicato in pignoramento) Corso Giuseppe Mazzini n. 51, Piano 2-3, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 175,00 mq., RC € 586,44 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*
- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 12, graffato con MN. 152 sub 29 (ex MM. 682 sub 4 soppresso e indicato in pignoramento) Corso Giuseppe Mazzini n. 51, Piano T-2, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 175,00 mq., RC € 586,44 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili.

Si segnalano le seguenti incongruità catastali:

- l'errata indicazione catastale del civico al n.51, che invece è il n. 110;
- attualmente i locali sono censiti in categoria "A2" – Abitazione di tipo civile, mentre sono utilizzati ad uso direzionale, categoria catastale "A/10";
- manca su planimetria catastale la porzione locali al piano interrato;

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 39



4.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Via Tripoli;

Unità Direzionale (sub 11- 28 e 12-29) – Piano Secondo

Nord – Altro edificio di altra proprietà, corte interna comune;

Est – Esterno su Via Partigiani;

Sud – Esterno su Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Esterno su Via Tripoli;

Unità Direzionale (sub 11 e 28) – Piano Terzo

Nord – Altro edificio di altra proprietà;

Est – Via Partigiani;

Sud – Copertura edificio;

Ovest – Esterno verso corte comune;

Unità Direzionale (sub 12 e 29) – Piano Terra

Nord – Altro edificio di altra proprietà;

Est – Altro edificio di altra proprietà;

Sud – Corte interna comune;

Ovest – sub 21 garage;

Unità Direzionale (sub 12 e 29) – Piano Interrato

Nord – Terrapieno di altro edificio di altra proprietà;

Est – Terrapieno di altro edificio di altra proprietà;

Sud – Terrapieno corte interna comune;

Ovest – Terrapieno corte interna comune;

4.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 40



4.5 Ditta intestataria e titolo di provenienzaPROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 11, graffato con MN. 152 sub 28 (ex MM. 682 sub 2 soppresso e indicato in pignoramento) Corso Giuseppe Mazzini n. 51, Piano 2-3, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 175,00 mq., RC € 586,44
 - ESECUTATO N° 2.
 - Proprietario 1/1 della piena proprietà);
- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 12, graffato con MN. 152 sub 29 (ex MM. 682 sub 4 soppresso e indicato in pignoramento) Corso Giuseppe Mazzini n. 51, Piano T-2, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 175,00 mq., RC € 586,44 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*
 - ESECUTATO N° 2.
 - Proprietario 1/1 della piena proprietà);

PROVENIENZA:

- a) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

4.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarieTRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);
- 2) Ipoteca Volontaria iscritta, per la somma di € 3.800.000,00 a seguito di contratto di apertura di credito ricevuto dal Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), in data 23.12.2009, repertorio numero 38556, raccolta 19917, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.12.2009 ai nn. 48174/11097, a favore della banca [REDACTED] Vedelago (TV);
- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca [REDACTED]
- 4) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 http://www.geometraermannosartori.it/

pag. 41



presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca [REDACTED]

- 5) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016 in data 05.01.2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore [REDACTED]

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 4.6*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

4.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con tre affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli e Via Partigiani.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".

L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani;

Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.

Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato.

Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 42



Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Atrio e vano scale comune rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno e vetro semplice.

All'accesso carraio, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Direzionale (sub 11- 28 e 12-29)

Composta (allegato 4.2-rilievo) da:

- al piano secondo: dieci distinti locali ufficio, sala riunione, sala attesa, corridoio, disimpegno, tre servizi igienici, due terrazze;
- al terzo piano: terrazza con scala di accesso al piano terzo, e due ripostigli;
- al piano terra: vano scale di accesso all'interrato;
- al piano interrato: vano scale, ripostiglio, bagno antibagno e magazzino;

Tutti i locali uffici hanno affaccio diretto su Corso Mazzini, via Tripoli e Via Partigiani

All'unità direzionale si accede tramite un ingresso con portoncino ingresso in legno direttamente dal vano scale comune.

Al piano terra e interrato si accede direttamente dalla corteo interna comune.

Finiture Interne

L'unità direzionale risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medio/buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di buona qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Pavimenti interni in materiale ceramico a tonalità chiara e listelli di legno verniciati su alcuni locali.

Controsoffitto in cartongesso tinteggiato.

Serramento ingresso e porte interne in legno verniciato. Infissi esterni in legno con vetrocamera semplice e scuri esterni in legno.

Rivestimenti nel bagno in materiale ceramico posato a correre, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.

I locali bagno sono completi delle normali dotazioni ed accessori con sanitari in materiali ceramico e rubinetterie cromate di tipo a monocomando.

Terrazze esterne pavimentate in gres ceramico per esterni ove è presente scala esterna a chioccola in metallo.

Terrazza al terzo piano priva di pavimentazione con guaina impermeabilizzante a vista.

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ferro, con generatore a gas;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 43



- Produzione di acqua calda sanitaria tramite generatore a gas dell'impianto di Riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, videocitofonico e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto idrico sanitario e di scarico;
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Degli impianti, presso il comune di Montebelluna, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità e telefonico).

Si evidenzia che:

- I locali al piano terra ed interrato sono privi di impianto di riscaldamento;
- Si possono presentare delle promiscuità impiantistiche con le limitrofe unità, anche se non rilevate nel corso dei sopralluoghi, in quanto non risultano esistenti, schemi impianti, dichiarazioni di conformità, né sono state fornite notizie precise da parte degli utilizzatori e della proprietà.

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità Direzionale al piano interrato, terra, secondo e terzo (sub 11 graffato con sub 28 e sub 12 graffato con sub 29).

Composta da locali di altezza pari a ml. 2,50 al piano interrato, 2,20 al piano terra 2,80/2,90 al piano secondo e 2,20 al piano terzo, con superficie interna netta complessiva di mq. 318,00 circa, terrazze al piano secondo e terzo pari a mq. 42,60 circa e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano secondo

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ingresso	1,80	2,90
Corridoio	13,50	2,90
Ufficio	15,70	2,90
Anti	1,90	2,90
WC	3,40	2,90
WC	3,70	2,90
Ufficio	19,40	2,90
Ufficio	23,00	2,90
Ufficio	16,00	2,90
Sala riunioni	18,90	2,90
Ufficio	19,30	2,90
Disimpegno	2,00	2,90
Ufficio	10,00	2,90
Ufficio	20,10	2,90
Sala attesa	14,40	2,80
Anti	2,10	2,80
WC	3,60	2,80



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 44



Corridoio	8,80	2,80
Ufficio	34,40	2,90
Ufficio	16,40	2,90
Ufficio	15,90	2,90

- Piano secondo-terrazza

Locale	Superficie mq.
Terrazza est	6,30
Terrazza Ovest	17,30

- Piano terzo

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ripostiglio	2,00	2,20
Ripostiglio	3,50	2,20

- Piano terzo-terrazza

Locale	Superficie mq.
Terrazza	19,00

- Piano terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Vano scala	6,50	2,20

- Piano interrato

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Vano scala	11,30	2,45
Ripost.	10,80	2,45
Anti	1,90	2,45
WC	1,80	2,45
Magazzino	15,80	2,45

L'unità immobiliare ha esposizione libera su tre lati.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune, ingresso e vano scale comune da corso G.Mazzini e parti ed impianti comuni).

Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 4.2.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commercial e	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità direzionale</u> Piano Secondo	313,00	1,00	313,00
<u>Unità direzionale</u> Piano Secondo -terrazze (6,30+17,30)	23,60	0,25	5,90
<u>Unità direzionale</u> Piano Terzo - ripostigli	7,00	0,30	2,10
<u>Unità direzionale</u> Piano Terzo -terrazze	19,00	0,20	3,80
<u>Unità direzionale</u> Piano Terra	9,00	0,50	4,50
<u>Unità direzionale</u>	54,00	0,50	27,00

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 45



Piano Interrato			
Superficie commerciale complessiva arrotondata Mg.			356,00

4.8 Situazione ed oneri condominiali

Dette unità immobiliari fanno parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

- la società Locataria "Esecutato n° 1" ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria "Esecutato n°1";
- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;
- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

4.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona "Zona A – Centro Storico", regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche "forometrie negozi pianoterra e parziale ampliamento su via Partigiani" (allegato 07);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per "ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli (allegato 08);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per "Apertura vetrina e costruzione pensilina" su via Tripoli (allegato 09);
- 4) Concessione Edilizia in sanatoria n. 17858 del 02.09.1996, prot. 17858/86 relativa alla regolarizzazione dei soli locali "centrali" al piano secondo fronte scala comune (allegato 4.3);



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 46



- 5) Denuncia inizio Attività prot. N° 14839 del 24-04-2002 per modifiche interne, presa d'atto del 08.05.2002, con fine lavori depositato in data 05.08.2002 (*allegato 4.4*);
- 6) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per "Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve" con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (*allegato 10*);
- 7) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);

Nello specifico nessuna pratica edilizia presso il comune di Montebelluna è stata reperita per la specifica unità immobiliare relativamente alle modifiche interne ed al cambio d'uso, salvo la variante parziale (uffici centrali fronte vano scala comune condominiale) indicata al precedente punto 4).

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito (vedasi planimetrie catastali del 1957), sono presenti le seguenti difformità (*allegato 4.2 – rilievo*):

- a) Diversa destinazione d'uso dei locali attualmente utilizzati come ufficio mentre la destinazione originaria è residenziale;
- b) Realizzazione a variazione delle pareti divisorie, dei locali ufficio/disimpegno con sconfinamento sull'attigua unità direzionale con stessa proprietà ma diverso subalterno catastale;
- c) Demolizione di parete divisoria tra corridoio e sala riunioni;
- d) Formazione di parete divisoria a formare antibagno;
- e) Trasformazione in bagno dell'originario locale vano scala di accesso al terzo piano;
- f) Realizzazione di terrazze e scala esterna a chiocciola per accesso al terzo piano;
- g) Realizzazione di locali ripostiglio su'originario locale vano scala di accesso al terzo piano;
- h) Modifica di locali ripostiglio;
- i) Demolizioni parziali di partizioni interne e realizzazione di nuove su diversa posizione sui locali lato ovest;

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 30.000,00 circa, di cui € 12.000,00 per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche, per sanzioni, oneri e diritti segreteria ed i restanti per lavori di ripristino di opere non sanabili.

Precisazione in ordine alla sanabilità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 47



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

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

4.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali risultano non conformi a quanto esistente e sarà necessario procedere con le idonee pratiche di aggiornamento i cui costi sono già stati considerati al precedente punto 4.9.

4.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità direzionale, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

4.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prot. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.

Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo pari ad € 1.800,00 (sub 11 e 28) ed € 1.800,00 (sub 12 e 29).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 48



Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".

4.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 4.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

4.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare, in Corso Giuseppe Mazzini al n.110, piano secondo e terzo, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.

Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su un lato fronte strada a forte passaggio pedonale;
- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di regolarizzare la situazione esistente come meglio precedentemente indicato;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;
- la mancanza di ascensore di collegamento tra i piani;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle comproprietà condominiali e le distanze dai confini.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 996.800,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 04 - Unità direzionale al piano terra, interrato, secondo e terzo	356,00	2.800,00	996.800,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			996.800,00



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 50



4.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese per regolarizzazione situazione edilizia come sopra indicato;	€ 30.000,00
Totale riduzione valore	€ 30.000,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 966.800,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 773.500,00.

4.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 04"

Prezzo base d'asta: 773.500,00 (Euro settecentosettantatremilacinquecento//00).

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 51



LOTTO "05"

Unità commerciale al piano terra e sovrastante unità residenziale al piano primo e terzo con scala interna di collegamento diretto, ubicata in Via Tripoli n.4 e 6 – Montebelluna (TV), attualmente utilizzata sala espositiva ed appartamento residenziale;

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

5.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobile è ubicato in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in via Tripoli al civico n. 4 e 6.

L'immobile è accessibile, tramite ingresso al piano terra dell'unità commerciale (civico n.4) e vano scala comune (con altra unità a destinazione direzionale) per l'unità residenziale al piano primo e terzo (civico 6) ad altre unità direzionali, direttamente dal marciapiede dalla pubblica via Tripoli.

Mentre il garage è accessibile tramite la corte comune interna condominiale direttamente da via Partigiani al civico n. 5.

Le unità commerciale e residenziale fanno parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano terra, primo e terzo.

5.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 26 (ex MM. 368 sub 1 soppresso e indicato in pignoramento), Corso Giuseppe Mazzini n. 1, Piano T, cat. C/1, cl. 10, Consistenza 22,00 mq., Superficie catastale 25,00 mq., RC € 907,83 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*
- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 23 (ex MM. 368 sub 2 soppresso e indicato in pignoramento), graffato con MN. 152 sub 24 (ex MM. 368 sub 8 soppresso e indicato in pignoramento) Via Tripoli n. 1, Piano 1, cat. A/3, cl. 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 148,00 mq., RC € 686.,89 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili.

Si segnalano le seguenti incongruità catastali:

- errata indicazione catastale del civico al n.1, che invece è il n. 4 per il sub 26 e 6 per i sub 23 e 24;
- errata indicazioni dei piani in quanto l'indicazione planimetrica indica che l'unità residenziale sub 23 e 24 si articola al piano terra (garage), primo (appartamento) e terzo (sottotetto non abitabile);

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 52



Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

5.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Via Tripoli;

Unità commerciale (sub 26) – Piano terra

Nord – sub 19, unità commerciale;

Est – sub 19, unità commerciale;

Sud – vano scale comune;

Ovest – Via Tripoli;

Unità Residenziale (sub 23/24) – Piano Primo (appartamento)

Nord – Altro edificio di altra proprietà;

Est – Esterno su corte comune;

Sud – vano scale comune;

Ovest – Via Tripoli;

Unità Residenziale (sub 23/24) – Piano Terra (garage)

Nord – Altro edificio di altra proprietà;

Est – sub 17 altro garage;

Sud – Esterno su corte comune;

Ovest – sub 19;

Unità Residenziale (sub 23/24) – Piano Terzo (sottotetto)

Nord – sub 27 Altra unità direzionale;

Est – Esterno su corte comune

Sud – Esterno su fabbricato;

Ovest – Esterno su via Tripoli;

5.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 53



Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

5.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 26 (ex MM. 368 sub 1 soppresso e indicato in pignoramento), Corso Giuseppe Mazzini n. 1, Piano T, cat. C/1, cl. 10, Consistenza 22,00 mq., Superficie catastale 25,00 mq., RC € 907,83;
- ESECUTATO N° 2.
Proprietario 1/1 della piena proprietà;
- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 23 (ex MM. 368 sub 2 soppresso e indicato in pignoramento), graffato con MN. 152 sub 24 (ex MM. 368 sub 8 soppresso e indicato in pignoramento) Via Tripoli n. 1, Piano 1, cat. A/3, cl. 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 148,00 mq., RC € 686,89;
- ESECUTATO N° 2.
Proprietario 1/1 della piena proprietà;

PROVENIENZA:

- a) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

5.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui dall'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);
- 2) Ipoteca Volontaria iscritta, per la somma di € 3.800.000,00 a seguito di contratto di apertura di credito ricevuto dal Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), in data 23.12.2009, repertorio numero 38556, raccolta 19917, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.12.2009 ai nn. 48174/11097, a favore della banca [REDACTED]
- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 54



Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], con sede in Padoa (TV),

- 4) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca [REDACTED]
 [REDACTED]
- 5) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016 in data 05.01.2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore [REDACTED]
 [REDACTED]

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 5.4*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

5.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con tre affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli e Via Partigiani.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".

L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani;

Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.

Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato.

Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 55



Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Atrio e vano scale comune rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno e vetro semplice.

All'accesso carraio, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Commerciale (sub 26)

Composta da unico locale destinato a sala mostra su cui è stata realizzata una scala interna in metallo di collegamento alla sovrastante unità residenziale posta al piano primo.

All'unità direzionale si accede tramite un ingresso con portoncino in legno direttamente dalla pubblica via Tripoli;

Finiture Interne

L'unità commerciale risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medio/buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di media qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Pavimenti interni in materiale plastico a tonalità chiara.

Soffitto in legno con travature e perlinatura verniciate color scuro.

Infissi esterni in legno con vetrocamera semplice e scuri esterni in legno.

Il locale è privo di servizi igienici.

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- Impianto di riscaldamento ed elettrico in derivazione da impianti del sovrastante appartamento al piano primo;
- Degli impianti, presso il comune di Montebelluna, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;

Si evidenzia che si possono presentare delle promiscuità impiantistiche con le limitrofe unità, anche se non rilevate nel corso dei sopralluoghi, in quanto non risultano esistenti, schemi impianti, dichiarazioni di conformità, né sono state fornite notizie precise da parte degli utilizzatori e della proprietà.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



Unità Residenziale (sub 23 e 24)

Composta da (allegato 4.2-rilievo):

- Al piano primo da sei locali destinati a studio, camere, bagno, soggiorno/pranzo, cucina oltre a terrazza esterna;
- Al piano terra da garage/locale di sgombero con accesso diretto da corte interna comune;
- Al piano terzo, da sottotetto non abitabile e terrazza;

All'unità residenziale si accede tramite un ingresso con portoncino in legno direttamente dal vano scale comune.

Finiture Interne

L'unità residenziale risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medie condizioni d'uso e manutenzione con finiture di buona qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Pavimenti interni in materiale ceramico a tonalità chiara, marmette in graniglia di marmo levigate su cucina e pranzo e listelli di legno verniciati su locali studio e camere. Controsoffitto in cartongesso tinteggiato.

Serramento ingresso e porte interne in legno verniciato. Infissi esterni in legno con vetrocamera semplice e scuri esterni in legno salvo le finestre verso corte comune, che hanno avvolgibili in plastica ed inferriate.

Rivestimenti nel bagno in materiale ceramico posato a correre, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.

Il locale bagno è completo delle normali dotazioni ed accessori con sanitari in materiali ceramico e rubinetterie cromate di tipo a monocomando.

Terrazza esterna pavimentata in calcestruzzo liscio al quarzo con ringhiera metallica.

Garage al piano terra con pavimento in liscio di cemento, murature e soffitti intonacati e tinteggiati in cui sono presenti in alcuni punti delle infiltrazioni di acque meteoriche. Garage, completo di portoni di ingresso a serranda avvolgibile metallica a movimento manuale.

Il sottotetto al terzo piano con altezza minima di cm 40 e massima di cm 214 è allo stato grezzo e d è utilizzato a ripostiglio, mentre la terrazza al terzo piano è priva di pavimentazione con guaina impermeabilizzante a vista.

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ferro, con generatore a gas;
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite generatore a gas dell'impianto di Riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, , videocitofonico e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto idrico sanitario e di scarico;
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Degli impianti, presso il comune di Montebelluna, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità e telefonico).

Si evidenzia che si possono presentare delle promiscuità impiantistiche con le limitrofe unità, anche se non rilevate nel corso dei sopralluoghi, in quanto non risultano esistenti,

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 57



schemi impianti, dichiarazioni di conformità, né sono state fornite notizie precise da parte degli utilizzatori e della proprietà.

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

c) *Consistenza del lotto*

Il lotto è composto da due beni e precisamente:

1. Unità commerciale al piano terra (sub 26).

Composta da unico locale con altezza pari a ml. 3,50 al terra, con superficie interna netta complessiva di mq. 20,40 circa e con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano terra*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Sala mostre	20,40	3,50

L'unità immobiliare ha esposizione libera su un unico lato.

2. Unità residenziale piano terra, primo e terzo (sub 23 e 24).

Composta da locali di altezza pari a ml. 3,30 al piano terra, 3,25 al piano primo e 1,27 (media) al piano terzo, con superficie interna netta complessiva di mq. 149,00 circa, terrazze al piano primo e terzo pari a mq. 53,50 circa e con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano terra-garage*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Garage	10,40	3,30

- *Piano primo-appartamento*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Studio	43,50	3,25
Camera	15,00	3,25
Camera	17,30	3,25
Cucina	7,20	3,25
Pranzo/Soggiorno	13,30	3,25
WC	7,30	3,25

- *Piano primo-terrazza*

Locale	Superficie mq.
Terrazza	46,00

- *Piano terzo- sottotetto*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ripostiglio	35,00	1,25

- *Piano terzo-terrazza*

Locale	Superficie mq.
Terrazza	7,50

L'unità immobiliare ha esposizione libera su due lati.

3. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune con accesso da Via Partigiani, ingresso e vano scale comune da Via Tripoli e parti ed impianti comuni).

Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 5.2.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità commerciale</u> Piano Terra	25,00	1,00	25,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			25,00
<u>Unità residenziale</u> Piano Terra -garage	12,50	0,50	6,25
<u>Unità residenziale</u> Piano Primo	126,00	1,00	126,00
<u>Unità residenziale</u> Piano Primo -terrazze	46,00	0,20	9,20
<u>Unità residenziale</u> Piano Terzo - ripostiglio	35,00	0,20	7,00
<u>Unità residenziale</u> Piano Terzo -terrazze	7,50	0,20	1,50
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			150,00

5.8 Situazione ed oneri condominiali

Dette unità immobiliari fanno parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

- la società Locataria "Esecutato n° 1" ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria "Esecutato n°1";
- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;
- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



5.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona "Zona A – Centro Storico", regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche "forometrie negozi pianoterra e parziale ampliamento su via Partigiani" (*allegato 07*);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per "ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli (*allegato 08*);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per "Apertura vetrina e costruzione pensilina" su via Tripoli (*allegato 09*);
- 4) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per "Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve" con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (*allegato 10*);
- 5) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito (vedasi planimetrie catastali del 1957), sono presenti le seguenti difformità (*allegato 5.2 – rilievo*):

- a) Realizzazione di scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo;
- b) Demolizione di parete divisoria tra corridoio e camera al piano primo;
- c) Diversa conformazione della terrazza esterna al piano primo e terzo;
- d) Diversa posizione della parte divisoria del garage al piano terra;

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 5.000,00 circa, di cui € 3.000,00 per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche, per sanzioni, oneri e diritti segreteria ed i restanti per lavori di ripristino di opere non sanabili.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 60



Precisazione in ordine alla sanabilità

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

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

5.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali risultano non conformi a quanto esistente e sarà necessario procedere con le idonee pratiche di aggiornamento i cui costi sono già stati considerati al precedente punto 5.9.

5.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità direzionale, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

5.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prot. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 61



Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo pari ad € 1.200,00.

Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".

5.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 5.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

5.14 Stima del più probabile valore di mercato

Le unità immobiliari ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare, in Via Tripoli al n. 4 e 6, piano terra, primo e terzo, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.

Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su un lato fronte strada a forte passaggio pedonale;
- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di regolarizzare la situazione esistente come meglio precedentemente indicato;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;
- la mancanza di ascensore di collegamento tra i piani;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 62



realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle comproprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 370.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 05 - Unità commerciale al piano terra	25,00	2.800,00	70.000,00
Lotto 05 - Unità residenziale al piano terra, primo e terzo	150,00	2.000,00	300.000,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>370.000,00</i>



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 63



5.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese per regolarizzazione situazione edilizia come sopra indicato;	€ 5.000,00
Totale riduzione valore	€ 5.000,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 365.000,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 292.000,00.

5.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "lotto 05"

Prezzo base d'asta: 292.000,00 (Euro duecentonovantaduemila//00).

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 64



LOTTO "06"

Unità commerciale al piano terra ed interrato con scala interna di collegamento diretto, ubicata in Via Tripoli n. 8 – Montebelluna (TV), attualmente con attività di bar-enoteca; Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

6.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobile è ubicato in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in Via Tripoli n. 8. L'immobile è accessibile, tramite porta accesso direttamente dal marciapiede dalla pubblica via Tripoli.

L'unità commerciale fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al piano terra ed interrato con collegamento mediante scala interna.

6.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 19 (ex MM. 368 sub 3 soppresso e indicato in pignoramento), graffato con MN. 152 sub 20 (ex MM. 682 sub 1 soppresso e indicato in pignoramento) Via Tripoli n. 8, Piano S1-T, cat. C/1, cl. 9, Consistenza 73,00 mq., Superficie catastale 91,00 mq., RC € 2.699,42 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili.

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

6.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Via Tripoli;

Unità Commerciale (sub19-20)-Piano Terra

Nord – Altro edificio di altra proprietà;

Est – sub 10, garage e Corte interna comune;

Sud – Sub 26 altra unità commerciale;

Ovest – Via Tripoli;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 65



Unità Commerciale (sub19-20)-Piano Interrato

Nord – Altro edificio di altra proprietà;

Est – sub 12, altra unità Direzionale;

Sud – Terrapieno;

Ovest – Terrapieno;

6.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

6.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 19 (ex MM. 368 sub 3 soppresso e indicato in pignoramento), graffato con MN. 152 sub 20 (ex MM. 682 sub 1 soppresso e indicato in pignoramento) Via Tripoli n. 8, Piano S1-T, cat. C/1, cl. 9, Consistenza 73,00 mq., Superficie catastale 91,00 mq., RC € 2.699,42;
- ESECUTATO N° 2.
Proprietario 1/1 della piena proprietà);

PROVENIENZA:

- a) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 66



6.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);
- 2) Ipoteca Volontaria, per la somma di € 900.000,00 a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ricevuto da Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) , Rep. n. 40380 del 10.11.2010, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 12.11.2010 ai nn. 40565/9081, a favore della banca [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV);
- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (TV);
- 4) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (TV);
- 5) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016 del 05.01.2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (TV);
- 6) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2019, repertorio numero 4342/2019 del 20.05.2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 11.06.2019 ai nn. 15588/22146, a favore di [REDACTED] con sede in Napoli (NA);

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 6.7*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 67



6.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con tre affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli e Via Partigiani.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".

L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani;

Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.

Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato.

Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e finteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Corridoi e scale rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno senza e vetro semplice.

All'accesso carrai, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 68



accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Commerciale (sub 9-20)

Composta da locale principale di vendita (Bar-Enoteca), con ingresso diretto da marciapiede, locale degustazione, ripostiglio, bagno e antibagno, scala di accesso al piano interrato e locale cantina/dispensa al piano interrato (*allegato 6.5-rilievo*), con accesso diretto da via Tripoli.

Locale accessorio esterna "deposito" con accesso anche da via Partigiani tramite la corte interna comune.

Finiture Interne

L'unità commerciale risulta attualmente utilizzabile e si presenta in /buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di buona qualità. I lavori di ristrutturazione sono stati ultimati nel 2013.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato ed in parte in legno.

Pavimenti interni in materiale ceramico a tonalità chiara e legno prefinito ecalcestruzzo liscio e resinato all'interrato.

Controsoffitto decorativo con travi in legno con inseriti i corpi illuminanti.

Serramento ingresso in metallo e legno con vetrocamera semplice.

Rivestimenti nel bagno in materiale ceramico posato a correre, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.

I locali bagno sono completi delle normali dotazioni ed accessori con sanitari in materiali ceramico e rubinetterie cromate di tipo a monocomando.

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- impianto di riscaldamento autonomo con generatore termico autonomo a gas;
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite generatore termico dell'impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto idrico sanitario e di scarico;
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Degli impianti, presso il comune di Montebelluna, è stato possibile reperire le certificazioni di conformità che si trova in allegato 6.3);
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità, telefonico).

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 69



c) *Consistenza del lotto*

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità commerciale attualmente utilizzata a Bar-Enoteca, al piano terra ed interrato (sub 19 e 20).

Composta da locali al piano terra con altezza 3,11/3,17 m. e locali la piano interrato con altezza pari a ml. 2,50, e con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano terra*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Locale bar	38,50	3,17
Sala degustazione	19,70	3,11
Ripostiglio	1,80	3,11
Anti	1,85	2,70
WC	1,40	2,70
Vano scala	4,10	3,11
Ripostiglio esterno	1,15	3,00

- *Piano interrato*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Cantina/dispensa	26,00	2,50

L'unità immobiliare ha esposizione libera su un solo lato.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune e parti ed impianti comuni).
Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 6.2.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità commerciale</u> Piano Terra	84,00	1,00	84,00
<u>Unità commerciale</u> Piano Interrato	36,00	0,30	12,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			96,00

6.8 Situazione ed oneri condominiali

Dette unità immobiliari fanno parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



- la società Locataria “Esecutato n° 1” ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria “Esecutato n°1”;
- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;
- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

6.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona “Zona A – Centro Storico”, regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche “forometrie negozi pianoterra e parziale ampliamento su via Partigiani” (allegato 07);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per “ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli (allegato 08);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per “Apertura vetrina e costruzione pensilina” su via Tripoli (allegato 09);
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L:47/1985 n. 10477 del 02.09.1996, prot. n. 10477/86 relativa ad annesso ad uso servizio igienico (attuale ripostiglio) (allegato 6.2);
- 5) S.C.I.A. per “Modifiche interne ed adeguamento igienico sanitario per inserimento BAR”, prot. 41546 del 25.11.2013 (allegato 6.3);
- 6) Comunicazione Interventi edilizia libera per “Modifica foro porta interno”, prot. 9681 del 14.03.2014 (allegato 6.4);
- 7) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per “Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve” con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (allegato 10);
- 8) Permesso di Costruire n. 44889/05 del 19.01.2006 per “Sostituzione vetrine di unità ad uso commerciale”, con fine lavori depositata in data 13.02.2006 (allegato 2.2);
- 9) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con “Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda” della



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 71



Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti difformità:

a) Realizzazione di partizione in cartongesso al piano interrato come da allegato 6.5-rilievo;

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 2.600,00 circa, per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche, per sanzioni, oneri e diritti segreteria.

Precisazione in ordine alla sanabilità

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

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 72



6.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali risultano non conformi a quanto esistente e sarà necessario procedere con le idonee pratiche di aggiornamento i cui costi sono già stati considerati al precedente punto 6.9.

6.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità commerciali, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

6.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prot. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.

Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo pari ad € 1.700,00.

Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".

6.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 6.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

6.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare, in via Tripoli al n. 8, piano terra ed interrato, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 73



Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su un lato fronte strada a forte passaggio pedonale;
- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di regolarizzare la situazione esistente;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle proprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 74



In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 268.800,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 06 - Unità commerciale al piano terra ed interrato	96,00	2.800,00	268.800,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>268.800,00</i>

6.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese per regolarizzazione situazione edilizia come sopra indicato;	€ 2.600,00
Totale riduzione valore	€ 2.600,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 262.200,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 213.000,00.

6.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "lotto 06"

Prezzo base d'asta: 213.000,00 (Euro duecentotredicimila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



LOTTO "07"

Unità garage al piano terra con accesso tramite corte interna comune, da Via Partigiani n. 5 – Montebelluna (TV);

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

7.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'unità è ubicata in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in Via Partigiani n.5.

L'unità garage è accessibile, tramite l'area interna comune direttamente dalla pubblica via Partigiani.

L'unità garage fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano.

7.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 21 (ex MM. 682 sub 6 soppresso e indicato in pignoramento), Corso G.Mazzini, Piano T, cat. C/6, cl. 7, Consistenza 15,00 mq., Superficie catastale 15,00 mq., RC € 85,22- *Intera piena proprietà per quota 1/1*;

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili.

Si segnalano le seguenti incongruità catastali:

- errata indicazione catastale della via indicata in Corso Mazzini, mentre è in via Partigiani n. 5;
- errata indicazioni della consistenza indicata in mq 15,00, mentre in realtà sono 10,00mq.;

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

7.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Via Tripoli;

Unità Garage (sub 21)-Piano Terra

Nord – Altro edificio di altra proprietà;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 76



Est – sub 12, altro garage e Corte interna comune;
 Sud – Corte interna comune;
 Ovest – sub 23 garage;

7.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

7.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 21 (ex MM. 682 sub soppresso e indicato in pignoramento), Corso G.Mazzini, Piano T, cat. C/6, cl. 7, Consistenza 15,00 mq., Superficie catastale 15,00 mq., RC € 85,22;
- ESECUTATO N° 2.
 Proprietario 1/1 della piena proprietà);

PROVENIENZA:

- a) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

7.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 77



22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);

2) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca [REDACTED].

[REDACTED], con sede in Veduggio (TV),

3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca [REDACTED].

4) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016 in data 05.01.2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore [REDACTED].

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 7.4*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

7.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con tre affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli e Via Partigiani.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".

L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani;

Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 78



Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato. Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Corridoi e scale rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno senza e vetro semplice.

All'accesso carraio, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità garage (sub 21)

Composta da locale unico destinato a garage, ma di fatto utilizzato come magazzino deposito, articolato al solo piano terra con ingresso diretto da corte interna comune ed accesso diretto da via Partigiani n.5

Finiture Interne

L'unità garage risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medie condizioni d'uso e manutenzione con finiture di media qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato ed in parte in legno.

Pavimenti interni in calcestruzzo liscio.

Sul soffitto e pareti sono presenti alcuni deterioramenti degli intonaci dovuti a infiltrazioni di acqua meteorica dalla sovrastante terrazza piana.

Dotazioni impianti

L'unità risulta priva di impianti tecnologici.

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



c) *Consistenza del lotto*

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità garage al piano terra (sub 19 e 20).

Composta da locali al piano terra con altezza 3,30 m., con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano terra*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Garage	10,00	3,30

L'unità immobiliare ha esposizione libera su un solo lato.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune e parti ed impianti comuni).

Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 6.2.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità garage</u> Piano Terra	12,00	1,00	12,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			12,00

7.8 Situazione ed oneri condominiali

Detta unità immobiliare fa parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

- la società Locataria "Esecutato n° 1" ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria "Esecutato n°1";
- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;
- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 80



7.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona "Zona A – Centro Storico", regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche "forometrie negozi pianoterra e parziale ampliamento su via Partigiani" (allegato 07);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per "ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli (allegato 08);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per "Apertura vetrina e costruzione pensilina" su via Tripoli (allegato 09);
- 4) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per "Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve" con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (allegato 10);
- 5) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (allegato 11);

Nello specifico nessuna pratica è stata reperita per la specifica unità immobiliare.

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti difformità:

- a) Realizzazione di pareti interne di partizioni in diversa posizione rispetto alle previsioni progettuali allegati all'Autorizzazione di abitabilità del 1960 (allegato 08);

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 1.800,00 circa, per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche, per sanzioni, oneri e diritti segreteria.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 81



Precisazione in ordine alla sanabilità

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

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

7.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali e i dati catastali risultano non conformi a quanto esistente e sarà necessario procedere con le idonee pratiche di aggiornamento i cui costi sono già stati considerati al precedente punto 7.9.

7.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità commerciale, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



7.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prot. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.

Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo conglobato all'interno degli immobili indicati al punto 3) del soprarichiamato contratto di locazione e di importo complessivo pari ad € 3.100,00.

Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".

7.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 6.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

7.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare (salvo la via Partigiani da cui ha accesso al civico n.5), in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.

Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di regolarizzare la situazione esistente;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 83



La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle proprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 18.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 07 - Unità garage al piano terra	12,00	1.500,00	18.000,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>18.000,00</i>



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 84



7.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese per regolarizzazione situazione edilizia come sopra indicato;	€ 1.800,00
Totale riduzione valore	€ 1.800,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 16.200,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 13.000,00.

7.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 07"

Prezzo base d'asta: 13.000,00 (Euro tredicimila//00).

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 85



LOTTO "08"

Unità garage al piano terra (posizione a destra) con accesso tramite corte interna comune, da Via Partigiani n. 5 – Montebelluna (TV);

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

8.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'unità è ubicata in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in Via Partigiani n.5.

L'unità garage è accessibile, tramite l'area interna comune direttamente dalla pubblica via Partigiani.

L'unità garage fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano.

8.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 17, Corso G.Mazzini, Piano T, cat. C/6, cl. 7, Consistenza 10,00 mq., Superficie catastale 12,00 mq., RC € 85,22- *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili.

Si segnalano le seguenti incongruità catastali:

- errata indicazione catastale della via indicata in Corso Mazzini, mentre è in via Partigiani n. 5;
- errata indicazioni della consistenza indicata in mq 12,00, mentre in realtà sono 13,00mq.;

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

8.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Via Tripoli;

Unità Garage (sub 17)-Piano Terra

Nord – Altro edificio di altra proprietà;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 86



Est – sub 21, altro garage e Corte interna comune;
 Sud – Corte interna comune;
 Ovest – sub 23 garage;

8.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

8.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 17, Corso G.Mazzini, Piano T, cat. C/6, cl. 7, Consistenza 10,00 mq., Superficie catastale 12,00 mq., RC € 85,22- *Intera piena proprietà per quota 1/1;*
- ESECUTATO N° 2.
 Proprietario 1/1 della piena proprietà);

PROVENIENZA:

- a) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

8.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 87



22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);

2) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca [REDACTED]

3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca [REDACTED]

4) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016 in data 05.01.2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore [REDACTED]

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 8.4*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

8.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con tre affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli e Via Partigiani.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".

L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani;

Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 88



Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato. Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Corridoi e scale rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno senza e vetro semplice.

All'accesso carraio, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità garage (sub 17)

Composta da locale unico destinato a garage, ma di fatto utilizzato come magazzino deposito, articolato al solo piano terra con ingresso diretto da corte interna comune ed accesso diretto da via Partigiani n.5

Finiture Interne

L'unità garage risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medie condizioni d'uso e manutenzione con finiture di media qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato ed in parte in legno.

Pavimenti interni in calcestruzzo liscio.

Sul soffitto e pareti sono presenti alcuni deterioramenti degli intonaci dovuti a infiltrazioni di acqua meteorica dalla sovrastante terrazza piana.

Dotazioni impianti

L'unità risulta priva di impianti tecnologici.

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



c) *Consistenza del lotto*

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

3. Unità garage al piano terra (sub 17).

Composta da locali al piano terra con altezza 3,30 m., con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano terra*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Garage	10,90	3,30

L'unità immobiliare ha esposizione libera su un solo lato.

4. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune e parti ed impianti comuni).

Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 6.2.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità garage</u> Piano Terra	13,00	1,00	13,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			13,00

8.8 Situazione ed oneri condominiali

Detta unità immobiliare fa parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

- la società Locataria "Esecutato n° 1" ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria "Esecutato n°1";
- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;
- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 90



8.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona "Zona A – Centro Storico", regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche "forometrie negozi piano terra e parziale ampliamento su via Partigiani" (allegato 07);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per "ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli (allegato 08);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per "Apertura vetrina e costruzione pensilina" su via Tripoli (allegato 09);
- 4) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per "Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve" con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (allegato 10);
- 5) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (allegato 11);

Nello specifico nessuna pratica è stata reperita per la specifica unità immobiliare.

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti difformità:

- a) Realizzazione di pareti interne di partizioni in diversa posizione rispetto alle previsioni progettuali allegati all'Autorizzazione di abitabilità del 1960 (allegato 08);

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 1.800,00 circa, per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche, per sanzioni, oneri e diritti segreteria.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 91



Precisazione in ordine alla sanabilità

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

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

8.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali e i dati catastali risultano non conformi a quanto esistente e sarà necessario procedere con le idonee pratiche di aggiornamento i cui costi sono già stati considerati al precedente punto 7.9.

8.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità commerciale, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 92



8.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prot. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.

Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo conglobato all'interno degli immobili indicati al punto 8) del soprarichiamato contratto di locazione e di importo complessivo pari ad € 1.800,00.

Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".

8.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 6.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

8.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare (salvo la via Partigiani da cui ha accesso al civico n.5), in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.

Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di regolarizzare la situazione esistente;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle comproprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 19.500,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 08 - Unità garage al piano terra	13,00	1.500,00	19.500,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>19.500,00</i>



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 94



8.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese per regolarizzazione situazione edilizia come sopra indicato;	€ 1.800,00
Totale riduzione valore	€ 1.800,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 17.700,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 14.200,00.

8.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 08"

Prezzo base d'asta: 14.200,00 (Euro quattordicimiladuecento//00).

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 95



LOTTO "09"

Unità direzionale al piano primo, lato destro, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.110 – Montebelluna (TV);

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

9.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobile è ubicato in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in Corso Giuseppe Mazzini n. 110.

L'immobile è accessibile, tramite ingresso e vano scala comune ad altre unità direzionali, direttamente dal marciapiede dalla pubblica via Corso G.Mazzini.

L'unità direzionale fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano secondo a parzialmente al piano terzo.

9.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 18, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 80,00 mq., RC € 1.285,20 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili.

Si segnalano le seguenti incongruità catastali:

- La mancata indicazione catastale del civico che è il n. 110;

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

9.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Via Tripoli;

Unità Direzionale (sub 18) – Piano Primo

Nord – Vano scala comune su via Tripoli, altra unità commerciale (sub 27)



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 96



Est – Vano scala comune su Corso Mazzini Vano scala;
 Sud – Esterno su Corso Giuseppe Mazzini;
 Ovest – Esterno su Via Tripoli;

9.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

9.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 18, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 80,00 mq., RC € 1.285,20 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*
- ESECUTATO N° 2.
 Proprietario 1/1 della piena proprietà);

PROVENIENZA:

- a) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

9.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 97



Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);

- 2) Ipoteca Volontaria iscritta, per la somma di € 3.800.000,00 a seguito di contratto di apertura di credito ricevuto dal Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), in data 23.12.2009, repertorio numero 38556, raccolta 19917, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.12.2009 ai nn. 48174/11097, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED]
Vedelago (TV);

- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Vedelago (TV);

- 4) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Vedelago (TV);

- 5) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016 in data 05.01.2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vedelago (TV)

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 9.5*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

9.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con due affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".

L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani;

Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 98



commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.

Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato.

Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Atrio e vano scale comune rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno e vetro semplice.

All'accesso carroia, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Direzionale (sub 18)

Composta (allegato 9.3-rilievo) da:

-al piano primo: ingresso, bagno e due distinti locali ufficio;

Tutti i locali uffici hanno affaccio diretto su Corso Mazzini e via Tripoli.

All'unità direzionale si accede tramite un ingresso con portoncino ingresso in legno direttamente dal vano scale comune.

Finiture Interne

L'unità direzionale risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medio/buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di buona qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Pavimenti interni in materiale ceramico a tonalità chiara e listelli di legno verniciati su alcuni locali.

Controsoffitto in cartongesso tinteggiato.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



Serramento ingresso e porte interne in legno verniciato. Infissi esterni in legno con vetrocamera semplice e scuri esterni in legno.

Rivestimenti nel bagno in materiale ceramico posato a correre, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.

I locali bagno sono completi delle normali dotazioni ed accessori con sanitari in materiali ceramico e rubinetterie cromate di tipo a monocomando.

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ferro, con generatore a gas;
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite generatore a gas dell'impianto di Riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, videocitofonico e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto idrico sanitario e di scarico;
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Degli impianti, presso il comune di Montebelluna, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità e telefonico).

Si evidenzia che si possono presentare delle promiscuità impiantistiche con le limitrofe unità, anche se non rilevate ne' corso dei sopralluoghi, in quanto non risultano esistenti, schemi impianti, dichiarazioni di conformità, né sono state fornite notizie precise da parte degli utilizzatori e della proprietà.

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità Direzionale al piano primo (sub 18).

Composta da locali di altezza pari a ml. 3,16/3,20, con superficie interna netta complessiva di mq. 72,00 circa e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano secondo

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ingresso	1,80	3,16
Bagno	5,30	3,20
Ufficio	52,70	3,16
Ufficio	12,80	3,20

L'unità immobiliare ha esposizione libera su due lati.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune, ingresso e vano scale comune da corso G.Mazzini e parti ed impianti comuni).

Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 9.2.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commercial e	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità direzionale</u> Piano primo	87,00	1,00	87,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			87,00

9.8 Situazione ed oneri condominiali

Dette unità immobiliari fanno parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

- la società Locataria "Esecutato n° 1" ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria "Esecutato n°1";
- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;
- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

9.9 Destinazione urbanistica – conformitàDestinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona "Zona A – Centro Storico", regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche "forometrie negozi pianoterra e parziale ampliamento su via Partigiani" (allegato 07);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per "ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli" (allegato 08);

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 101



- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per "Apertura vetrina e costruzione pensilina" su via Tripoli (*allegato 09*);
- 4) Agibilità prot. 570 del 04.02.1986 per lavori di "Ristrutturazione parziale locale al piano primo e modifica destinazione d'uso" come da Concessione Edilizia 241/85, prot. 18046/85 del 27.12.1985;
- 5) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per "Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve" con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (*allegato 10*);
- 6) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito (vedasi agibilità e C.E. del 1986 (allegato 9.2)), sono presenti le seguenti difformità (allegato 4.2 – rilievo):

- a) Diversa destinazione d'uso dei locali attualmente utilizzati come ufficio mentre la destinazione originaria è archivio;
- b) Realizzazione di una parete in vetro di separazione con locale ufficio a formare locale ingresso;

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 2.600,00 circa, di cui € 1.800,00 per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche e restanti per sanzioni, oneri e diritti segreteria.

Precisazione in ordine alla sanabilità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 102



massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico Comunale.

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

9.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali risultano non conformi a quanto esistente e sarà necessario procedere con le idonee pratiche di aggiornamento i cui costi sono già stati considerati al precedente punto 9.9.

9.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità direzionale, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

9.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prot. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.

Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo pari ad € 1.200,00 (sub 18).

Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 103



9.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 9.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

9.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare, in Corso Giuseppe Mazzini al n.110, piano primo, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.

Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su un lato fronte strada a forte passaggio pedonale;
- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di regolarizzare la situazione esistente come meglio precedentemente indicato;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;
- la mancanza di ascensore di collegamento tra i piani;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle comproprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 104



equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 226.200,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 09 - Unità direzionale al piano primo	87,00	2.600,00	226.200,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>226.200,00</i>

9.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese per regolarizzazione situazione edilizia come sopra indicato;	€ 2.600,00
Totale riduzione valore	€ 2.600,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 223.600,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 179.000,00.

9.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 09"

Prezzo base d'asta: 179.000,00 (Euro centosettantanovemila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 105



LOTTO "10"

Unità commerciale al piano terra, primo ed interrato con scala interna ed esterna di collegamento diretto, ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.114 – Montebelluna (TV), attualmente con attività di farmacia;

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

10.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobile è ubicato in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in Corso Giuseppe Mazzini n. 114.

L'immobile è accessibile, tramite porta accesso direttamente dal marciapiede dalla pubblica Corso Giuseppe Mazzini.

L'unità commerciale fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al piano terra ed interrato con collegamento mediante scala interna.

10.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 14, Corso G.Mazzini, Piano S1-T, cat. C/1, cl. 11, Consistenza 93,00 mq., Superficie catastale 77,00 mq., RC € 4.236,29 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*
- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 13, Via Partigiani, Piano 1, cat. A/10, cl. 5, Consistenza 2 vani, Superficie catastale 51,00 mq., RC € 734,40 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili.

Si segnalano le seguenti incongruità catastali:

- manca indicazione catastale del civico al n.114;

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

10.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 106



Sud – Corso Giuseppe Mazzini;
 Ovest – Via Tripoli;
 Unità Commerciale (sub 14) - Piano Terra
 Nord – Sub 26 altra unità commerciale;
 Est – Sub 2 altra unità commerciale;
 Sud – Corso Mazzini;
 Ovest – Via Tripoli;
 Unità Commerciale (sub 14) - Piano Interrato
 Nord – Sub 19/20 altra unità commerciale;
 Est – Terrapieno su corte comune;
 Sud – Terrapieno su fabbricato;
 Ovest – Terrapieno su fabbricato;
 Unità Commerciale (sub 13)-Piano Primo
 Nord – sub 23, altra unità residenziale;
 Est – Esterno su corte interna comune;
 Sud – sub 18 altra unità direzionale;
 Ovest – sub 18 altra unità direzionale;

10.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

10.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 14, Corso G.Mazzini, Piano S1-T, cat. C/1, cl. 11, Consistenza 93,00 mq., Superficie catastale 77,00 mq., RC € 4.236,29;
- ESECUTATO N° 2.
Proprietario 1/1 della piena proprietà);
- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 13, Via Partigiani, Piano 1, cat. A/10, cl. 5, Consistenza 2 vani, Superficie catastale 51,00 mq., RC € 734,40;
- ESECUTATO N° 2.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 107



Proprietario 1/1 della piena proprietà);

PROVENIENZA:

- b) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

10.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*);
- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca **[REDACTED]**
- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca **[REDACTED]**
- 4) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016 in data 05.01.2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore **[REDACTED]**

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 10.5*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 108



10.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con tre affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli e Via Partigiani.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".

L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani;

Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.

Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato.

Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e finteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Corridoi e scale rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno senza e vetro semplice.

All'accesso carrai, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 109



accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Commerciale (sub 13 e 14)

Composta da:

- al piano terra: locale principale di vendita (farmacia), con ingresso diretto da marciapiede, locale retro, locale ripostiglio e vano scala;
- al piano interrato: ripostiglio, due bagni con antibagno;
- al piano primo: locale ufficio e locale magazzino con accesso mediante scala esterna da corte comune interna con accesso da Via Partigiani n. 5;

Finiture Interne

L'unità commerciale risulta attualmente utilizzabile e si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di medio/buona qualità. I lavori di ristrutturazione sono stati ultimati nel 1994, ma sono state effettuate costanti interventi di manutenzione;

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Sono presenti delle partizioni realizzate con pareti modulari d'arredamento di facile e rapido smontaggio.

Pavimenti interni in materiale ceramico a tonalità chiara, su tutti i locali dei vari piani.

Scala di accesso all'interrato rivestita in telo di PVC a bolle antiscivolo;

Controsoffitto decorativo con abbassamenti e con inseriti i corpi illuminanti.

Serramento ingresso in metallo e legno con vetrocamera semplice con porte di ingresso con apertura automatica.

Rivestimenti nel bagno in materiale ceramico posato a correre, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.

I locali bagno sono completi delle normali dotazioni ed accessori con sanitari in materiali ceramico e rubinetterie cromate di tipo a monocomando.

Dotazioni impianti

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- impianto di riscaldamento autonomo con generatore termico autonomo a gas;
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite generatore termico dell'impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione, forza motrice, rete dati e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto idrico sanitario e di scarico;
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Degli impianti, presso il comune di Montebelluna, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità, telefonico).

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 110



c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità commerciale attualmente utilizzata a Farmacia, al piano terra, primo ed interrato (sub 13 e 14).

Composta da locali al piano terra e primo, con superficie interna netta di circa 153,00 mq., con altezza 3,20/3,10 m. e locali al piano interrato con altezza pari a ml. 2,50, e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Vendita	45,00	3,20
Retro	25,00	3,20
Rip./magazzino	29,80	3,10

- Piano primo

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ufficio	23,40	3,20
Magazzino	12,70	3,20

- Piano interrato

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ripostiglio	10,00	2,50
Anti	1,00	2,50
WC	1,10	2,50
Anti	1,20	2,50
WC	4,50	2,50

L'unità immobiliare al piano terra ha esposizione libera su due lato.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune e parti ed impianti comuni).
Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 10.2.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità commerciale</u> Piano Terra	119,00	1,00	119,00
<u>Unità commerciale</u> Piano Interrato	23,00	0,50	11,50
<u>Unità commerciale</u> Piano Primo	42,00	1,00	42,00
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			172,50

10.8 Situazione ed oneri condominiali

Dette unità immobiliari fanno parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

- la società Locataria "Esecutato n° 1" ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria "Esecutato n°1";
- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;
- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

10.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona "Zona A – Centro Storico", regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche "forometrie negozi pianoterra e parziale ampliamento su via Partigiani" (*allegato 07*);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per "ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli (*allegato 08*);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per "Apertura vetrina e costruzione pensilina" su via Tripoli (*allegato 09*);
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L.47/1985 n. 14243 del 14.01.1994, prot. n. 14243/86 relativa a "cambio destinazione di locali al Piano Primo, copertura terrazzo e costruzione scala esterna" (*allegato 10.2*);
- 5) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per "Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve" con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (*allegato 10*);
- 6) Permesso di Costruire n. 44889/05 del 19.01.2006 per "Sostituzione vetrine di unità ad uso commerciale", con fine lavori depositata in data 13.02.2006 (*allegato 2.2*);
- 7) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 112



importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (allegato 11);

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti difformità (allegato 10.3 rilievo):

- a) Demolizione di partizioni interne su locale rip./magazzino al piano terra;
- b) Realizzazione di bagni ed antibagni al piano interrato;

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 2.600,00 circa, per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche, per sanzioni, oneri e diritti segreteria.

Precisazione in ordine alla sanabilità

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

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 113



10.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali risultano non conformi a quanto esistente e sarà necessario procedere con le idonee pratiche di aggiornamento i cui costi sono già stati considerati al precedente punto 10.9.

10.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità commerciali, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

10.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prot. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.

Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo pari ad € 3.100,00.

Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".

10.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 10.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

10.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare, in Corso G.Mazzini n. 114, piano terra, primo ed interrato, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 114



Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su due fronti strada a forte passaggio pedonale;
- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di regolarizzare la situazione esistente;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle proprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 115



In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 517.500,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 10 - Unità commerciale al piano terra ed interrato	172,50	3.000,00	517.500,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>517.500,00</i>

10.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese per regolarizzazione situazione edilizia come sopra indicato;	€ 2.600,00
Totale riduzione valore	€ 2.600,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 514.900,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 412.000,00.

10.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 10"

Prezzo base d'asta: 412.000,00 (Euro quattrocentododicimila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



LOTTO "11"

Unità direzionale al piano primo (centrale e lato sinistro), ubicata in Corso Giuseppe Mazzini n.110 – Montebelluna (TV);

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

11.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobile è ubicato in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in Corso Giuseppe Mazzini n. 110.

L'immobile è accessibile, tramite ingresso e vano scala comune ad altre unità direzionali, direttamente dal marciapiede dalla pubblica via Corso G.Mazzini.

L'unità direzionale fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al solo piano primo.

11.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 15, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 58,00 mq., RC € 1.101,60 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*
- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 16, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 142,00 mq., RC € 2.386,81 - *Intera piena proprietà per quota 1/1;*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili.

Si segnalano le seguenti incongruità catastali:

- mancanza indicazione catastale del civico al n.51;

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

11.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Via Tripoli;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 117



Unità Direzionale (sub 15 e 16) – Piano Primo

Nord – Altro edificio di altra proprietà, corte interna comune;

Est – Esterno su Via Partigiani;

Sud – Esterno su Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – sub 18 altra unità direzionale e vano scala comune;

11.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

11.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 15, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 58,00 mq., RC € 1.101,60;
 - ESECUTATO N° 2.
 - Proprietario 1/1 della piena proprietà);
- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 16, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1, cat. A/10, cl. 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 142,00 mq., RC € 2.386,;
 - ESECUTATO N° 2.
 - Proprietario 1/1 della piena proprietà);

PROVENIENZA:

a) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 118



11.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (allegato 11);
- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca [REDACTED].
- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca [REDACTED].
- 4) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore [REDACTED].

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 11.5*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

11.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con tre affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli e Via Partigiani.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 119



L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani; Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.

Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato.

Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Atrio e vano scale comune rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno e vetro semplice.

All'accesso carrai, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Direzionale (sub 15 e 16)

Composta (allegato 11.3-rilievo) da:

- tre locali uffici accessibili direttamente dal vano scala comune (settore centrale fronte scala comune);
- tre uffici accessibili direttamente dal vano scala comune (settore a sinistra del scala comune), con ingresso, corridoio, cucina/sala degustazione, bagno.

Tutti i locali uffici hanno affaccio diretto su Corso Mazzini e su Via Partigiani

Alle unità direzionali si accede tramite due distinti ingressi con portoncino ingresso in legno direttamente dal vano scale comune.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 120



Finiture Interne

L'unità direzionale risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medio/buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di buona qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Pavimenti interni in materiale ceramico a tonalità chiara e listelli di legno verniciati di buona qualità su tutti i locali ufficio e corridoio.

Controsoffitto in cartongesso tinteggiato.

Serramento ingresso e porte interne in legno verniciato. Infissi esterni in legno con vetrocamera semplice e scuri esterni in legno.

Rivestimenti nel bagno in materiale ceramico posato a correre, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.

Il locale bagno è completo delle normali dotazioni ed accessori con sanitari in materiali ceramico e rubinetterie cromate di tipo a monocomando.

Terrazze esterne pavimentate in gres ceramico per esterni e piastre di PVC.

Dotazioni impianti

Le unità risultano dotate dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ferro, con generatore a gas;
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite generatore a gas dell'impianto di Riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, videocitofonico e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto idrico sanitario e di scarico;
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Degli impianti, presso il comune di Montebelluna, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità e telefonico).

Si evidenzia che si possono presentare delle promiscuità impiantistiche con le limitrofe unità, anche se non rilevate ne' corso dei sopralluoghi, in quanto non risultano esistenti, schemi impianti, dichiarazioni di conformità, né sono state fornite notizie precise da parte degli utilizzatori e della proprietà.

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità Direzionale al piano primo (sub 15 e 16).

Composta da locali di altezza pari a ml. 3,15, con superficie interna netta complessiva di mq. 162,30 circa, terrazze pari a mq. 12,50 circa e con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano primo – parte centrale*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ufficio	13,70	3,15
Ufficio	13,30	3,15
Ufficio	18,70	3,15



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 121



- Piano primo – parte sinistra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ingresso	5,10	3,15
Ufficio	14,50	3,15
Ufficio	44,50	3,15
Corridoio	14,00	3,15
Cucina/sala degustazione	15,60	3,15
Ufficio	19,30	3,15
WC	3,60	3,15

- Piano primo-terrazze

Locale	Superficie mq.
Terrazza nord	8,50
Terrazza sud	4,00

L'unità immobiliare ha esposizione libera su tre lati.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune, ingresso e vano scale comune da Corso G.Mazzini e parti ed impianti comuni).

Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 4.2.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità direzionale</u> Piano Primo	195,00	1,00	195,00
<u>Unità direzionale</u> Piano Primo -terrazze (8,50+4,00)	12,50	0,20	2,50
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			197,50

11.8 Situazione ed oneri condominiali

Dette unità immobiliari fanno parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

- la società Locataria "Esecutato n° 1" ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria "Esecutato n°1";

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 122



- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;
- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

11.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona "Zona A – Centro Storico", regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche "forometrie negozi pianoterra e parziale ampliamento su via Partigiani" (allegato 07);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per "ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli" (allegato 08);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per "Apertura vetrina e costruzione pensilina" su via Tripoli (allegato 09);
- 4) Concessione Edilizia in sanatoria n. 10483 del 28.01.1997, prot. 10483/86 relativa al "Cambio di destinazione ad uso uffici" (allegato 11.2);
- 5) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per "Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve" con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (allegato 10);
- 6) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (allegato 11);

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti difformità (allegato 4.2 – rilievo):

- a) Demolizione della parete divisoria tra l'originario bagno e corridoio a formare unico locale con corridoio;
- b) Diversa destinazione d'uso dei locali attualmente ad uso cucina/sala degustazione ed originariamente destinato ad ufficio;
- c) Formazione di attuale bagno originariamente destinato a ripostiglio;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 123



Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 2.600,00 circa, per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche, per sanzioni, oneri e diritti segreteria.

Precisazione in ordine alla sanabilità

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

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

11.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali risultano non conformi a quanto esistente e sarà necessario procedere con le idonee pratiche di aggiornamento i cui costi sono già stati considerati al precedente punto 11.9.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 124



11.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità direzionale, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.
Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

11.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prof. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.

Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo pari ad € 1.200,00 (sub 15) ed € 1.800,00 (sub 16).

Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".

11.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 11.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

11.14 Stima del più probabile valore di mercato

Le Unità immobiliari ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare, in Corso Giuseppe Mazzini al n.110, ubicato al piano primo, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.

Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su tre lati e con fronte principale su fronte strada a forte passaggio pedonale;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 125



- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di regolarizzare la situazione esistente come meglio precedentemente indicato;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;
- la mancanza di ascensore di collegamento tra i piani;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle comproprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 126



In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 553.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 11 - Unità direzionale al piano primo	197,50	2.800,00	553.000,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>553.000,00</i>

11.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese per regolarizzazione situazione edilizia come sopra indicato;	€ 2.600,00
Totale riduzione valore	€ 2.600,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 550.400,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 440.000,00.

11.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 11"

Prezzo base d'asta: 440.000,00 (Euro quattrocentoquarantamila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



LOTTO "12"

Unità direzionale al piano secondo e terzo, ubicata in Via Tripoli n. 4 – Montebelluna (TV);
Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

12.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobile è ubicato in Comune di Montebelluna (TV), in centro storico in Via Tripoli n. 4.

L'immobile è accessibile, tramite ingresso e vano scala comune ad altre unità direzionali, direttamente dal marciapiede dalla pubblica via Tripoli.

L'unità direzionale fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" a destinazione Direzionale e Commerciale.

L'unità oggetto di stima è articolata al piano secondo e terzo.

12.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 27 (ex MN.368 sub 6 E MN. 682 sub 9 entrambi soppressi e indicati in pignoramento), Via Tripoli, Piano 2-3, cat. A/10, cl. 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 134,00 mq., RC € 2.176,35 - Intera piena proprietà per quota 1/1;

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili.

Si segnalano le seguenti incongruità catastali:

- mancanza indicazione catastale del civico al n.4;

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di fatto su complesso condominiale che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni, Foglio 38, mappale 152, Ente Urbano di mq 720 (*allegato 02 e 03*).

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato le singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

12.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobile condominiale (mapp. 152)

Nord – mappale 151 e 154;

Est – Via Partigiani;

Sud – Corso Giuseppe Mazzini;

Ovest – Via Tripoli;

Unità Direzionale (sub 27) – Piano Secondo

Nord – Altro edificio di altra proprietà;

Est – Esterno su Corte interna comune;

Sud – sub 12 altra unità direzionale;

Ovest – esterno su via Tripoli;

Unità Direzionale (sub 27) – Piano Terzo



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 128



Nord – Altro edificio di altra proprietà;
 Est – Esterno su Corte interna comune;
 Sud – sub 23 altra unità direzionale;
 Ovest – esterno su via Tripoli;

12.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione, di fatto, in condomino, benché privo di Regolamento e Tabelle millesimali di caratura delle parti comuni.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

E' presente un Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (*allegato 11*).

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

12.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione F - Foglio 1, MN. 152, sub. 27 (ex MN.368 sub 6 E MN. 682 sub 9 entrambi soppressi e indicati in pignoramento), Via Tripoli, Piano 2-3, cat. A/10, cl. 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 134,00 mq., RC € 2.176,35;
- ESECUTATO N° 2.
 Proprietario 1/1 della piena proprietà);

PROVENIENZA:

- a) Atto di Compravendita in data 16.09.1969, Rep. n. 2167/1818, Notaio G.Banchieri, registrato Valdobbiadene il 22.09.1969, al numero 1163, volume 61 e trascritto a Treviso in data 30.09.1969 ai numeri 17474/15246.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

12.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., datata 09.05.2016 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV):

- 1) Vincolo Legale di cui all'atto amministrato del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con "Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 129



importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di Palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda" della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (allegato 11);

- 2) Ipoteca Volontaria iscritta, per la somma di € 3.800.000,00 a seguito di contratto di apertura di credito ricevuto dal Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), in data 23.12.2009, repertorio numero 38556, raccolta 19917, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.12.2009 ai nn. 48174/11097, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED]
Vedelago (TV);

- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Vedelago (TV);

- 4) Ipoteca Giudiziale iscritta, per la somma di € 1.000.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.11.2014, repertorio numero 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vedelago (TV);

- 5) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso nell'anno 2016, repertorio numero 12733/2016 in data 05.01.2016, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Vedelago (TV)

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 12.5*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

12.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita nell'immobile denominato "Palazzo Sarri dall'Armi in Pieve ora Amistani Guarda", immobile che si trova nel centro cittadino di Montebelluna con tre affacci su pubblica, affaccio principale sul Corso Giuseppe Mazzini ed affacci laterali rispettivamente su via Tripoli e Via Partigiani.

Edificio che sebbene non abbia una composizione strutturale e planimetrica particolare, vanta caratteristiche particolari delle facciate esterne decorate. Facciate particolari non presenti in molti altri edifici del centro di Montebelluna.

L'edificio è stato edificato nel periodo del 1870/1872, periodo di crescita dell'attuale nucleo della città di Montebelluna, originariamente ubicato nella sovrastante area collinare attualmente denominata "Mercato Vecchio".



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 130



L'edificio inoltre è stato oggetto di consistenti interventi di ristrutturazione interna negli anni '60 e '70, che ne hanno modificato l'impianto planimetrico interno, nonché una sopraelevazione di una porzione del complesso prospiciente via Partigiani; Successivamente vi sono stati ulteriori interventi interessanti gli originari "appartamenti residenziali" trasformati in "Uffici", nonché interventi vari interni alle singole unità commerciali al piano terra per adeguarle alle singole esistenze specifiche degli utilizzatori.

Negli anni 2006-2009 l'edificio è stato oggetto di un intervento di manutenzione e ripristino delle facciate esterne decorate.

Lo stabile si articola su tre piani fuori terra oltre parzialmente un sottotetto (soffitta) non abitabile sulla porzione lungo via Tripoli e parzialmente è presente un piano interrato.

Le unità al piano terra hanno tutte accesso diretto dalla pubblica via, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono in collegamento tramite scala interna chiusa priva di impianto ascensore.

Nessun intervento recente di rilievo è stato eseguito.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio portante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con decorazioni vincolate sull'esterno, mentre la copertura è a falde con manto di copertura in laterizio tradizionale.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Copertura con struttura portante in legno (capriate e travi) tavelloni in laterizio, manto di copertura in laterizio tradizionale, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono decorate e sono state oggetto di un intervento di ripristino e restauro tra gli anni 2006 e 2009.

Atrio e vano scale comune rivestiti in marmo.

Dalla pubblica via Corso G.Mazzini, tramite il marciapiede, si accede all'ingresso pedonale condominiale realizzato con portoncino in legno e vetro semplice.

All'accesso carrai, dotato di cancellata, ed all'area interna "Corte interna" si accede direttamente da via Partigiani. Area interna, pavimentata in calcestruzzo, che da accesso diretto ad alcune unità ed utilizzata come posti auto promiscui ad uso delle unità commerciale e direzionali.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Unità Direzionale (sub 27)

Composta da (allegato 12.3-rilievo):

- Al piano secondo da tre locali destinati a ufficio, studio, ingresso/sala attesa, corridoio, bagno, cucina oltre a terrazza esterna;
- Al piano terzo, da sottotetto non abitabile e terrazza;
- Al piano terzo, da sottotetto non abitabile e terrazza;

Tutti i locali uffici hanno affaccio diretto su Via Tripoli e corte interna comune

All'unità direzionale si accede tramite un ingresso con portoncino in metallo e vetro sdi sicurezza, direttamente dal vano scale comune.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 131



Finiture Interne

L'unità direzionale risulta attualmente utilizzabile e si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture di buona qualità.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Pavimenti interni in materiale ceramico a tonalità chiara e legno del tipo prefinito di buona qualità su tutti i locali ufficio, sala attesa e corridoio.

Controsoffitto in cartongesso tinteggiato.

Serramento ingresso e porte interne in legno verniciato. Infissi esterni in legno con vetrocamera semplice e scuri esterni in legno salvo le finestre verso corte comune, che hanno avvolgibili in plastica.

Rivestimenti nel bagno in materiale ceramico posato a correre, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.

Il locale bagno è completo delle normali dotazioni ed accessori con sanitari in materiali ceramico e rubinetterie cromate di tipo a monocomando.

Terrazza esterna pavimentata in calcestruzzo liscio al quarzo con ringhiera metallica.

Dotazioni impianti

Le unità risultano dotate dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ferro, con generatore a gas;
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite generatore a gas dell'impianto di Riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, citofonico e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto idrico sanitario e di scarico;
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Degli impianti, presso il comune di Montebelluna, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità e telefonico).

Si evidenzia che si possono presentare delle promiscuità impiantistiche con le limitrofe unità, anche se non rilevate ne' corso dei sopralluoghi, in quanto non risultano esistenti, schemi impianti, dichiarazioni di conformità, né sono state fornite notizie precise da parte degli utilizzatori e della proprietà.

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da unico bene e precisamente:

1. Unità Direzionale al piano secondo (sub 27).

Composta da locali di altezza pari a ml. 2,85, con superficie interna netta complessiva di mq. 138,20 circa, terrazze pari a mq. 29,80 circa e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano secondo

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ufficio	13,80	2,85
Cucina	7,10	2,85
Studio	17,10	2,85



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



Ingresso/sala attesa	20,70	2,85
Ufficio	13,50	2,85
Ufficio	19,20	2,85
Corridoio	3,80	2,85
WC	7,00	2,85

- Piano secondo-terrazza

Locale	Superficie mq.
Terrazza	7,00

- Piano terzo- sottotetto

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ripostiglio	36,00	1,25

- Piano terzo-terrazza

Locale	Superficie mq.
Terrazza	22,80

L'unità immobiliare ha esposizione libera su due lati.

2. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale (Corte scoperta comune, ingresso e vano scale comune da Via Tripoli e parti ed impianti comuni).
Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 4.2.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità direzionale</u> Piano secondo	123,00	1,00	123,00
<u>Unità direzionale</u> Piano secondo -terrazze	7,00	0,20	1,40
<u>Unità direzionale</u> Piano terzo	45,00	0,20	9,00
<u>Unità direzionale</u> Piano terzo -terrazze	22,80	0,20	4,50
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			138,00

12.8 Situazione ed oneri condominiali

Dette unità immobiliari fanno parte di complesso edilizio a più unità.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1" (che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari) e non risulta né costituito il condominio, né individuate le tabelle millesimali di caratura delle proprietà delle parti comuni, né nominato un Amministratore Condominiale.

Le parti comuni risulteranno pertanto normate secondo quanto previsto all'art. 117 e seguenti del Codice Civile.

Il proprietario e locatore "Esecutato n. 2", nonché Legale Rappresentante della società Locataria "Esecutato n° 1" evidenzia che:

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



- la società Locataria “Esecutato n° 1” ha a sua volta sublocato distintamente le singole unità immobiliari a destinazione Commerciale e Direzionale;
- non è nominato un Amministratore Condominiale né è presente regolamento condominiale;
- che la gestione delle spese condominiali è gestita società Locataria “Esecutato n°1”;
- non sono indicabili preventivamente le spese medie annue a carico dell'unità oggetto della presente relazione;
- non risultano da pagare spese, per l'ultimo biennio;
- non sono state definite spese future per manutenzioni straordinarie o interventi economicamente gravosi;

12.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari così come l'intero complesso edilizio attualmente ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato 05) in:

- zona “Zona A – Centro Storico”, regolata dall'art. 15 e 16 delle N.T.O.;
- edificio di valore architettonico ambientale regolato, dall'art. 21 del PQAMA;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870-1872), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV), risultano in epoca più recente i seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 1836 di Prot, del 24.02.1955, per modifiche “forometrie negozi pianoterra e parziale ampliamento su via Partigiani” (allegato 07);
- 2) Autorizzazione Edilizia-Abitabilità n. 732 di Prot, del 19.01.1960, per “ampliamento in sopraelevazione di edificio su via Tripoli (allegato 08);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 7792 di Prot, del 05.10.1962, per “Apertura vetrina e costruzione pensilina” su via Tripoli (allegato 09);
- 4) Concessione Edilizia in sanatoria n. 5534 del 04.01.1995, prot. 5534/86 relativa al “Cambio di destinazione di appartamento al p. secondo, da uso residenziale a direzione” (allegato 12.2);
- 5) Permesso di Costruire n. 24726, prot. 24726 del 03.11.2006, per “Esecuzione di opere di manutenzione della facciata del fabbricato ubicato nell'ambito 14 del P.P.URB. Palazzo Sarri Dall'Armi in Pieve” con fine lavori depositata in data 26.11.2009 (allegato 10);
- 6) Vincolo Legale di cui all'atto amministrativo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali di Roma, in data 23.04.2010, rep. n. 8803/2010, trascritto a Treviso il 23.06.2010 ai nn. 22725/13959 con “Dichiarazione dell'interesse artistico e storico particolarmente importante dell'interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 e 12 del D.Lgvo 22.01.2004 n. 42 di palazzo Sarri Dall'armi in Pieve ora Amistani Guarda” della Soprintendenza per i beni Architettonici e per la tutela del paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova, Treviso di Venezia, prot. 25113 del 28.11.2006 (allegato 11);

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti difformità (allegato 12.3 – rilievo):

- a) Diversa posizione della parete divisoria tra sala attesa ed ufficio;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 134



- b) Diversa altezza dei locali pari a m. 2,85, anziché i 3,00 m. previsti;
- c) Diversa larghezza pari a m. 3,65 dei locali verso lato su corte comune, anziché 3,90 indicati sui grafici di sanatoria;

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Montebelluna, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 2.600,00 circa, per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche, per sanzioni, oneri e diritti segreteria.

Precisazione in ordine alla sanabilità

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

Attestato di certificazione energetica

Si precisa che il complesso edilizio (e le specifiche unità immobiliari) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 02715570297 - C.F. 027021102910 - I.C. 02715570297

pag. 135



12.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 152 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali risultano non conformi a quanto esistente e sarà necessario procedere con le idonee pratiche di aggiornamento i cui costi sono già stati considerati al precedente punto 12.9.

12.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità direzionale, Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

12.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.06.2019 con comunicazione prot. 60052 (*allegato 06*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di contratti attivi di locazione.

Attualmente l'unità è locata con contratto di locazione originario dal 01.01.2003, con validità di otto anni e tacito rinnovo. Contratto registrato il 31.10.2003 al n. 5085/1 serie 3. Canone annuo pari ad € 1.200,00.

Tale contratto non si è rinnovato automaticamente alla seconda scadenza, in quanto tale rinnovo richiede una manifestazione di volontà che, nel caso di procedure esecutive, presuppone l'autorizzazione del G.E., nella fattispecie non intervenuta.

Il complesso è interamente di proprietà, "dell'esecutato n. 2", interamente locato alla Società "esecutato n.1", che a sua volta a subaffittato distintamente le varie singole unità immobiliari

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi senza titolo e quindi non opponibile alla procedura".

12.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto meglio richiamato al punto 12.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso edilizio condominiale.

12.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare ed il complesso edilizio è ubicata a Montebelluna, in centro storico attualmente ad isola pedonale ed inibito a qualsiasi traffico veicolare, in via Tripoli n. 4 , ubicato al piano secondo e terzo, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Nel Centro cittadino sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'intero complesso edilizio risulta edificato negli anni 1870/1872 e successivamente negli anni '60 e '70, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato l'impianto originario trasformando i piani primo e secondo da destinazione residenziale a destinazione direzionale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 136



Successivamente negli anni 2006-2009 è stato effettuato un intervento di restauro delle facciate esterne decorate.

Nei vari anni sia l'unità che l'intero immobile sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria anche se non recenti.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su due lati e con fronte principale su fronte strada a forte passaggio pedonale;
- l'ubicazione in pieno centro cittadino e su un'immobile con notevole valore estetico e storico;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di regolarizzare la situazione esistente come meglio precedentemente indicato;
- la presenza nelle vicinanze di soli parcheggi a pagamento;
- la mancanza di ascensore di collegamento tra i piani;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del lotto, del fabbricato, delle proprietà condominiali e le distanze dai confini.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 137



fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 345.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto 12 - Unità direzionale al piano secondo e terzo	138,00	2.500,00	345.000,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>345.000,00</i>

12.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

a) Spese per regolarizzazione situazione edilizia come sopra indicato;	€ 2.600,00
Totale riduzione valore	€ 2.600,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 342.400,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 274.000,00.

12.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 12"

Prezzo base d'asta: 274.000,00 (Euro duecentosettantaquattromila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



LOTTO "13"

Terreno coltivato a Vigneto di catastali mq. 7.501,00 ubicato in via Villette a Montebelluna(TV).

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

13.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Il terreno è ubicato in Comune di Montebelluna, in località Guarda Bassa, in via Villette ed è composto da un unico appezzamento a forma rettangolare.

Il Terreno è accessibile direttamente da strada asfaltata e nell'ultimo tratto bianca, strada laterale di Via Villette.

Si accede direttamente, tramite accesso carraio e servitù di passaggio (strada) sui confinanti di altra proprietà, all'appezzamento che è privo di cancello o barriera.

13.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA(TV)

Catasto Terreni

- Foglio 47, mappale 7, qualità: Seminativo Arborato Irriguo, Classe 3, mq. 7.501, R.D. €63,92, R.A. €36,80;

Gli immobili sono ubicati in Via Villette in prossimità del civico 36.

La descrizione attuale del bene è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed il bene è correttamente individuabile.

Si segnala la non rispondenza della qualità colturale catastale indicata con la reale esistente.

13.3 Confini del lotto

Il terreno confina rispettivamente con:

Nord – Strada ed altri mappali;

Est – mappale 8;

Sud – canale irriguo;

Ovest – canale irriguo;

13.4 Servitù attive o passive

Servitù attiva e passiva a formare strada di accesso, lungo il confine nord, a cavaliere sui due mappali confinanti.

Servitù passiva di acquedotto costituita con atto autenticato del Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 28.04.2005, repertorio numero 187432, trascritto a Treviso il 19.05.2005 ai numeri 20724/13509 a favore della Regione del Veneto.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili.

13.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Terreni

- Foglio 47, mappale 7, qualità: Seminativo Arborato Irriguo, Classe 3, mq. 7.501, R.D. €63,92, R.A. €36,80;
- ESECUTATO N° 2.
Quota di 1/1 intera proprietà;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 139



PROVENIENZA:

- Successione in morte di [REDACTED], nata a Valdobbiadene (TV) il 09.09.1896, deceduta a Valdobbiadene il 06.11.1977, con testamento olografo pubblicato con verbale registrato a Montebelluna (TV) il 23.11.1977 al numero 4594, volume 117, denuncia registrata a Montebelluna al numero 78 volume 285 e trascritta a Treviso il 07.02.1979 ai nn. 2755/2330.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

13.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarieTRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto indicato nel Certificato Notarile (ai sensi del dell'art 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio dott. Antonio D'URSO di Mogliano Veneto (TV) datato 09.05.2016:

- 1) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù passiva di acquedotto costituita con atto autentificato del Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 28.04.2005, repertorio numero 187432, trascritto a Treviso il 19.05.2005 ai numeri 20724/13509 a favore della Regione del Veneto;
- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta per la somma complessiva di € 1.000.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 17.11.2014, rep. n. 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Vedelago (TV);
- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta per la somma complessiva di € 1.000.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 17.11.2014, rep. n. 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195 favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Vedelago (TV);
- 4) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 12733/2016 in data 05.01.2016, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in TREVISO (TV);

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 13.7*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 140



13.7 Descrizione generale del lotto

L'appezzamento di terreno, a cui si accede tramite servitù di passaggio su altre proprietà, ha forma rettangolare con una superficie catastale di mq. 7.501,00 e lato fronte strada con lunghezza di circa ml 40,00.

Al terreno si accede da strada interna asfaltata e nel tratto terminale bianca, laterale di via Villette.

I confini non risultano materializzati, ma sono presenti un canale irriguo lungo i confini ovest e sud, la strada lungo i confine nord, a nord e sud, mentre non risultano esattamente individuabili lungo il confine Est.

Il terreno ha andamento pressoché piano con strato superficiale di coltivo originario e sottostante materiale in ghiaia e sabbia. La falda è presente ma a notevole profondità.

L'appezzamento è fornito da rete irrigua a pressione consortile mentre è privo di impianto di irrigazione di tipo fisso.

Il terreno è coltivato a vigneto, vitigno "Glera" con i filari disposti parallelamente alla linea di confine lunga con andamento nord-sud. Vigneto con data di impianto 05.08.2009.

Le coltivazioni e l'impianto si presentano in buon stato manutentivo ed al momento del sopralluogo non erano presenti danni derivanti da eventi atmosferici (grandine).

Non risultano presenti fabbricati o manufatti con rilevanza edilizia.

Come da dichiarazione dell'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura "(AVEPA) prot. N. 126107/2019 del 09.07.2019 (allegata alla presente relazione) indica che i terreni "risultano regolarmente dichiarati in schedario" quanto segue:

Foglio	Mappale	Sup. Schedario Mq.	Qualità vitigno	Data impianto	Cat./Tipologia
47	7	5.332	Glera	05/08/2009	B399 DOC PROSECCO-003 PROSECCO
	Sommano	5.332			
Autorizzazione		Fine Lavori-REIMP. ACQ. DIRITTI n. 1562117 prot. N.528299 presso Sportello AVEPA il 22/10/2009. Autorizzazioni utilizzate in domanda derivano da trasferimento della Regione Sicilia n. 136878. Terreno rientrante in zona "DOC Montebelluna Prosecco".			

Pertanto, la superficie complessiva dell'appezzamento di catastali mq. 7.501,00 è ripartibile in mq. 5.332,00 a vigneto e restanti mq. 2.169,00 quali "tare" per siepi perimetrali, percorsi di servizio, ecc.. e che il terreno rientra in zona "DOC Montebelluna Prosecco".

13.8 Situazione ed oneri condominiali

Considerato la natura, non si rientra nell'ambito Condominiale.

13.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente l'intero appezzamento di terreno ricade su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato) in:

- zona "Zona Eb – aree rurale a forte frammentazione residenziale" regolata dall'art. 29 e 30 delle N.T.O.;
- in "area interessata dal graticolato romano regolata, dall'art. 28 del PQAMA;
- presenza di siepe alberata lungo il confine est e sud, regolata dall'art. 220,21,25 e 28 del PQAMA;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 141



- parzialmente rientrante (lungo lato sud) in "Fascia di rispetto dei canali primari e principali regolata, dall'art. 8 delle N.T.O.;

Conformità edilizia

Non risultano presenti fabbricati o manufatti con rilevanza edilizia.

L'impianto a vigneto risulta autorizzato con "Fine Lavori-REIMP. ACQ. DIRITTI n. 1562117 prot. N.528299 presso Sportello AVEPA il 22/10/2009. Autorizzazioni utilizzate in domanda derivano da trasferimento della Regione Sicilia n. 136878".

Attestato di certificazione energetica

Non rientra nella casistica prevista dalla normativa.

13.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei mappali risulta aggiornata.

Si segnala la non rispondenza della qualità colturale catastale indicata con la reale esistente.

13.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche e conformazione dell'appezzamento di terreno, Non è né opportuna e né giustificata, la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

13.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'immobile risulta locato con contratto di locazione (allegato estratto A.E.).

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 05.06.2019 con comunicazione prot. 57546 inviata via PEC, riscontrava la presenza del contratto di "locazione non finanziaria di terreno agricolo" del 16/03/2009, registrato in data 18/03/2009 al n. 1587 serie 3, Numero elenco Atti X000931 con scadenza 10.11.2023.

Contratto registrato antecedentemente al pignoramento, iscritto il 28.01.2016.

Il contenuto del contratto in essere non è disponibile in quanto al momento della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate non era obbligatorio allegarne copia, né è stato fornito dall'esecutato.

Tale contratto del 2009 non trascritto (presumibilmente un affitto di fondo rustico) è opponibile, in mancanza di trascrizione, nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ai sensi dell'art. 2923 c.c.;

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi con contratto non opponibile alla procedura".

13.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto indicato al precedente punto "17.9 Destinazione urbanistica – conformità".

Sono presenti servitù attive e passive, il tutto meglio richiamato al punto 17.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 142



13.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'appezzamento di terreno è ubicato a Montebelluna (TV) in una via laterale di Via Vilette, in una zona a destinazione prettamente agricola in parte edificata ed è ubicato a circa 1,5 chilometri dal centro storico della città di Montebelluna, sul quadrante sud/est del territorio comunale.

Il vigneto risulta realizzato nel 2009, quindi in età di piena produzione.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- la conformazione regolare del terreno;
- l'orientamento sud/nord con esposizione est/ovest dei filari;
- la presenza di punto presa da rete irrigua consortile;
- il contesto della zona;
- le buone caratteristiche del terreno;
- L'impianto a vigneto risulta regolarmente autorizzato come precedentemente indicato e rientra in zona "DOC Montebelluna Prosecco";

Come elemento decrementale si può considerare:

- la presenza di accesso tramite servitù di passaggio di fatto tramite altre proprietà confinanti;
- la presenza sui terreni limitrofi di attività industriali classificate "Attività produttiva in zona impropria" dal vigente Piano degli Interventi Comunale;
- Il deprezzamento dovuto alla presenza di contratto di locazione.

Il valore di stima esposto in perizia è quindi il risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, della situazione generale del mercato immobiliare, supportate anche da ricerche in database telematici, verifiche delle quotazioni O.M.I., per immobili con caratteristiche e tipologia simile nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 148.500,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario	Valore €
Superficie a Vigneto vitigno "Glera" - Rientrante in zona "DOC Montebelluna Prosecco".	5.332,00	€ 25,00/mq.	133.300,00
Superficie a "tare" per siepi perimetrali, percorsi di servizio, ecc..	2.169,00	€ 7,00/mq.	15.183,00
<i>Sommano mq.</i>	<i>7.501,00</i>		
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>148.500,00</i>



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



13.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata non va ridotta, pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 148.500,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 119.000,00.

13.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 13"

Prezzo base d'asta: 119.000,00 (Euro centodiciannovemila//00).

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 144



LOTTO "14"

Terreno in parte coltivato a Vigneto ed in parte a prato e bosco gravato da vincolo archeologico (con campagna di scavi in corso) di catastali mq. 24.626,00 ubicato in via Mercato Vecchio a Montebelluna (TV);

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

14.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Il terreno è ubicato in Comune di Montebelluna, in località Mercato Vecchio, con accesso principale da via Mercato Vecchio ed è composto da un unico appezzamento a forma triangolare.

Il Terreno è accessibile direttamente da strada asfaltata accesso carraio con cancello ed all'interno dell'appezzamento sono presenti percorsi interni sterrati di servizio.

14.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA(TV)

Catasto Terreni

- Foglio 6, mappale 120, qualità: Seminativo, Classe 1, mq. 2.831, R.D. €27,78, R.A. €16,08;
- Foglio 6, mappale 121, qualità: Seminativo Arborato, Classe 1, mq. 9.419, R.D. €102,15, R.A. €53,51;
- Foglio 6, mappale 123, qualità: Seminativo, Classe 3, mq. 7.267, R.D. €45,04, R.A. €30,02;
- Foglio 6, mappale 124, qualità: Seminativo, Classe 3, mq. 254, R.D. €1,57, R.A. €1,05;
- Foglio 6, mappale 127, qualità: Seminativo, Classe 3, mq. 737, R.D. €4,57, R.A. €3,05;
- Foglio 6, mappale 926, qualità: Bosco misto, Classe 1, mq. 681, R.D. €1,23, R.A. €0,21;
- Foglio 6, mappale 928, qualità: Prato, Classe 2, mq. 2.083, R.D. €7,53, R.A. €4,30;
- Foglio 6, mappale 930, qualità: Prato, Classe 2, mq. 692, R.D. €2,50, R.A. €1,43;
- Foglio 6, mappale 932, qualità: Bosco Misto, Classe 1, mq. 662, R.D. €1,20, R.A. €0,21;

I terreni sono ubicati in Via Mercato Vecchio.

La descrizione attuale del bene è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed il bene è correttamente individuabile.

Si segnala la non rispondenza della qualità colturale catastale indicata con la reale esistente dei mappali 928,121,930,127,123.

14.3 Confini del lotto

Il terreno confina rispettivamente con:

Nord – mappali 924,74,75 e strada;

Est – mappale 959,958,139, ex cimitero;

Sud – mappale 1009,1002,939;

Ovest – strada;

14.4 Servitù attive o passive

Servitù passive dovute alla presenza di vincoli archeologici sui mappali posti a nord dell'appezzamento.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 145



14.5 Ditta intestataria e titolo di provenienzaPROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Terreni

- Foglio 6, mappale 120, qualità: Seminativo, Classe 1, mq. 2.831, R.D. €.27,78, R.A. €16,08;
- Foglio 6, mappale 121, qualità: Seminativo Arborato, Classe 1, mq. 9.419, R.D. €.102,15, R.A. €53,51;
- Foglio 6, mappale 123, qualità: Seminativo, Classe 3, mq. 7.267, R.D. €.45,04, R.A. €.30,02;
- Foglio 6, mappale 124, qualità: Seminativo, Classe 3, mq. 254, R.D. €.1,57, R.A. €.1,05;
- Foglio 6, mappale 127, qualità: Seminativo, Classe 3, mq. 737, R.D. €.4,57, R.A. €.3,05;
- Foglio 6, mappale 926, qualità: Bosco misto, Classe 1, mq. 681, R.D. €.1,23, R.A. €.0,21;
- Foglio 6, mappale 928, qualità: Prato, Classe 2, mq. 2.083, R.D. €.7,53, R.A. €.4,30;
- Foglio 6, mappale 930, qualità: Prato, Classe 2, mq. 692, R.D. €.2,50, R.A. €.1,43;
- Foglio 6, mappale 932, qualità: Bosco Misto, Classe 1, mq. 662, R.D. €.1,20, R.A. €.0,21;
- ESECUTATO N° 2.
Quota di 1/1 intera proprietà;

PROVENIENZA:

- Atto di compravendita ricevuto dal Notaio G.Banchieri in data 03.09.1969, repertorio n. 23001, registrato a Valdobbiadene (TV) in data 11.09.1969 al numero 1129, volume 61 e trascritto a Treviso in data 18.11.1969 ai nn. 16848/14618.

La ricerca di copia dell'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Treviso ha dato esito negativo.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

14.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarieTRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto indicato nel Certificato Notarile (ai sensi del dell'art 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio dott. Antonio D'URSO di Mogliano Veneto (TV) datato 09.05.2016:

- 1) Vincolo di destinazione costituito con atto autentificato nelle firme del Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) in data 23.07.2001, rep. n. 31906, trascritto a Treviso il 02.08.2001 ai nn. 32197/23026 a favore del Comune di Montebelluna (TV);
- 2) Vincolo di destinazione (mappale 121) costituito con atto autentificato nelle firme del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 03.08.2009, rep. n. 37670, raccolta n.19310, trascritto a Treviso il 05.08.2009 ai nn. 30603/18848 a favore del Comune di Montebelluna (TV);
- 3) Ipoteca Volontaria iscritta per la somma complessiva di € 2.000.000,00, in forza di contratto di apertura di credito, atto Notaio Giuseppe Scioli di Montebelluna (TV) in data 25.01.2013, rep. n. 6605, racc. n. 3600, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 30.01.2013 ai nn. 3931/359, a favore di ' [REDACTED] con sede in Padova (PD);
- 4) Ipoteca Volontaria iscritta per la somma complessiva di € 300.000,00, in forza di contratto di apertura di credito, atto Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV) in data 10.10.2014, rep. n. 17897, racc. n. 10878, iscritta presso l'Agenzia del Territorio –

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 146



Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.10.2014 ai nn. 27521/4234, a favore di [REDACTED], con sede in Padova (PD);

- 5) Ipoteca Giudiziale iscritta per la somma complessiva di € 1.000.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 17.11.2014, rep. n. 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799 a favore di [REDACTED] con sede in Vedelago (TV);
- 6) Ipoteca Giudiziale iscritta per la somma complessiva di € 1.000.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 17.11.2014, rep. n. 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195 favore di [REDACTED] con sede in Vedelago (TV);
- 7) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 12733/2016, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore del [REDACTED] con sede in TREVISO (TV);

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 14.7*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

14.7 Descrizione generale del lotto

L'appezzamento di terreno, a cui si accede tramite accesso carraio direttamente dalla pubblica via Mercato Vecchio, ha forma triangolare, con una superficie catastale di mq. 24.626,00 e lato fronte strada con lunghezza di circa ml 200,00 su via Mercato Vecchio e circa ml. 100 su via dei Stech.

I confini risultano in parte materializzati, ma sono presenti una siepe e strada lungo il confine nord, una siepe lungo il confine est, un fosso lungo il confine sud ed una siepe e strada lungo il confine Ovest.

Il terreno ha andamento leggermente inclinato con pendenza declinante da nord verso sud (che permette in ogni caso le lavorazioni meccaniche), con strato superficiale di coltivo originario e sottostante materiale in ghiaia e sabbia. La falda è presente ma a notevole profondità.

L'appezzamento è fornito da rete irrigua a pressione consortile mentre è privo di impianto di irrigazione di tipo fisso.

Il terreno è coltivato a vigneto, vitigno "Glera" con i filari disposti con andamento est-ovest. Vigneto con data di impianto 05.08.2009 e 13.07.2015 e sovrainnesto del 10.07.2018. Le coltivazioni e l'impianto si presentano in buon stato manutentivo ed al momento del sopralluogo non erano presenti danni derivanti da eventi atmosferici (grandine).

Non risultano presenti fabbricati o manufatti con rilevanza edilizia.

Come da dichiarazione dell'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura" (AVEPA) prot. N. 126107/2019 del 09.07.2019 (*allegata alla presente relazione*) indica che i terreni "risultano regolarmente dichiarati in schedario" quanto segue:



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 147



Foglio	Mappale	Sup. Schedario Mq.	Qualità vitigno	Data impianto o sovrainnesto	Cat./Tipologia (doppia zona)
6	932	173	Glera	05/08/2009	AO44X DOCG ASOLO PROSECCO 001 ASOLO PROSECCO e B399 DOC PROSECCO 003 PROSECCO
6	926	133	Glera	05/08/2009	AO44X DOCG ASOLO PROSECCO 001 ASOLO PROSECCO e B399 DOC PROSECCO 003 PROSECCO
6	127	365	Glera	05/08/2009	AO44X DOCG ASOLO PROSECCO 001 ASOLO PROSECCO e B399 DOC PROSECCO 003 PROSECCO
6	123	3.853 1.837	Glera	05/08/2009 10/07/2018	AO44X DOCG ASOLO PROSECCO 001 ASOLO PROSECCO e B399 DOC PROSECCO 003 PROSECCO
6	121	1.613 2.127	Glera	05/08/2009 10/07/2018	AO44X DOCG ASOLO PROSECCO 001 ASOLO PROSECCO e B399 DOC PROSECCO 003 PROSECCO
	Sommano	10.101			
Autorizzazione		Fine Lavori-REIMP. ACQ. DIRITTI n. 1562117 prot. N.528299 presso Sportello AVEPA il 22/10/2009. Autorizzazioni utilizzate in domanda derivano da trasferimento della Regione Sicilia n. 136878. Terreno rientrante sia in Zona "DOCG Asolo Prosecco" sia in zona "DOC Montebelluna Prosecco".			
6	120	40	Glera	13/07/2015	AO44X DOCG ASOLO PROSECCO 001 ASOLO PROSECCO e B399 DOC PROSECCO 003 PROSECCO
6	121	50	Glera	13/07/2015	AO44X DOCG ASOLO PROSECCO 001 ASOLO PROSECCO e B399 DOC PROSECCO 003 PROSECCO
6	928	904	Glera	13/07/2015	AO44X DOCG ASOLO PROSECCO 001 ASOLO PROSECCO e B399 DOC PROSECCO 003 PROSECCO
6	930	380	Glera	13/07/2015	AO44X DOCG ASOLO PROSECCO 001 ASOLO PROSECCO e B399 DOC PROSECCO 003 PROSECCO
	Sommano	1.374			
Sommano Totali mq		11.475			
Autorizzazione		Fine Lavori impianto n. 3215983, prot. N.1009338 del 19.01.2016. Autorizzazioni utilizzate in domanda derivano da trasferimento della Regione Sicilia n. 2859966-2867031-1562177 e da estirpo fine lacvori n. 1851113. Terreno rientrante sia in Zona "DOCG Asolo Prosecco" sia in zona "DOC Montebelluna Prosecco".			

Pertanto, la superficie complessiva dell'appezzamento di catastali mq. 24.626,00 è ripartibile in mq. 11.475,00 a vigneto e restanti mq. 13.151,00 quali prato anche su siti archeologici e "tare" per siepi perimetrali, percorsi di servizio, ecc.. e che il terreno rientra in zona sia in Zona "DOCG Asolo Prosecco" sia in zona "DOC Montebelluna Prosecco".



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 148



14.8 Situazione ed oneri condominiali

Considerato la natura, non si rientra nell'ambito Condominiale.

14.9 Destinazione urbanistica – conformitàDestinazione urbanistica

Attualmente l'intero appezzamento di terreno ricade su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato) in:

- zona "Zona F8 (di progetto) – aree rurale a forte frammentazione residenziale" regolata dall'art. 32.1.8 delle N.T.O.;
- parzialmente rientrante (lungo lato nord) in "Fascia di rispetto impianti tecnologici" regolata, dall'art. 36 delle N.T.O.;
- percorso pedonale di valenza paesaggistica, regolato dall'art. 35 delle N.T.O ed art. o PQAMA;
- zona a vincolo idrogeologico;
- zona a vincolo paesaggistico D.LS. 42/2004;
- zona di ritrovamento archeologico regolato dall'art. 37 delle N.T.O.;
- coni visuali regolati, dagli art. 29,33,36 delle N.T.O. e art. 20 del PQAMA;

Conformità edilizia

Non risultano presenti fabbricati o manufatti con rilevanza edilizia.

Risulta rilasciato un Permesso di Costruire per la realizzazione di manufatti edilizi sulla porzione Nord dell'appezzamento, legato ad un piano di sviluppo azienda agricola. Permesso decaduto per mancato inizio lavori.

L'impianto a vigneto risulta autorizzato come meglio indicato la punto 18.7 del presente elaborato.

Attestato di certificazione energetica

Non rientra nella casistica prevista dalla normativa.

14.10 Conformità catastaleCatasto Terreni

La rappresentazione grafica dei mappali risulta aggiornata.

Si segnala la non rispondenza della qualità colturale catastale indicata con la reale esistente dei mappali 928,121,930,127,123.

14.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche e conformazione dell'appezzamento di terreno, Non è né opportuna e né giustificata, la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

14.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'immobile risulta locato con contratto di locazione (allegato).

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 05.06.2019 con comunicazione prot. 57546 inviata via PEC, riscontrava la presenza del contratto di "locazione non finanziaria di terreno agricolo" del 16/03/2009, registrato in data 18/03/2009 al n. 1587 serie 3, Numero elenco Atti X000931 con scadenza 10.11.2023.

Contratto registrato precedentemente al pignoramento, iscritto il 28.01.2016.

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 149



Il contenuto del contratto in essere non è disponibile in quanto al momento della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate non era obbligatorio allegarne copia, né è stato fornito dall'esecutato.

Tale contratto del 2009 non trascritto (presumibilmente un affitto di fondo rustico) è opponibile, in mancanza di trascrizione, nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ai sensi dell'art. 2923 c.c.;

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi con contratto non opponibile alla procedura".

14.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto indicato al precedente punto "18.9 Destinazione urbanistica – conformità".

Sono presenti servitù attive e passive, il tutto meglio richiamato al punto 18.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire.

14.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'appezzamento di terreno è ubicato a Montebelluna (TV) in via Mercato Vecchio, in una zona a destinazione agricola in parte edificata a destinazione residenziale ed è ubicato a circa 0,5 chilometri dal centro storico della città di Montebelluna, sul quadrante Nord del territorio comunale.

Il vigneto risulta realizzato per circa metà superficie nel 2009, mentre la restante parte è stata realizzata negli anni 2015 e nel 2018.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- la conformazione regolare del terreno;
- l'orientamento est/ovest dei filari;
- la presenza di punto presa da rete irrigua consortile;
- il contesto della zona;
- le buone caratteristiche del terreno;
- L'impianto a vigneto risulta regolarmente autorizzato come precedentemente indicato e rientra sia in Zona "DOCG Asolo Prosecco" sia in zona "DOC Montebelluna Prosecco".

Come elemento decrementale si può considerare:

- La presenza di notevoli vincoli paesaggistici ed archeologici;
- Il deprezzamento dovuto alla presenza di contratto di locazione.

Il valore di stima esposto in perizia è quindi il risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, della situazione generale del mercato immobiliare, supportate anche da ricerche in database telematici, verifiche delle quotazioni O.M.I., per immobili con caratteristiche e tipologia simile nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 451.000,00=.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 150



Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario	Valore €
Superficie a Vigneto vitigno "Glera" – sia in Zona "DOCG Asolo Prosecco" sia in zona "DOC Montebelluna Prosecco"	11.475,00	€ 33,00/mq.	378.675,00
Superficie a prato anche su siti archeologici e "tare" per siepi perimetrali, percorsi di servizio, ecc..	13.151,00	€ 5,50/mq.	72.330,50
<i>Sommano mq.</i>	<i>24.626,00</i>		
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>451.000,00</i>

14.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata non va ridotta, pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 451.000,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 361.000,00.

14.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 14"

Prezzo base d'asta: 361.000,00 (Euro trecentosessantunomila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



LOTTO "15"

Terreno coltivato a Vigneto "Prosecco DOC" di catastali mq. 12.701,00 ubicato in via Villette a Montebelluna (TV).

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

15.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Il terreno è ubicato in Comune di Montebelluna, in località Guarda Bassa, in via Villette ed è composto da un unico appezzamento a forma quasi rettangolare.

Il Terreno è accessibile direttamente da strada asfaltata, strada laterale di Via Villette.

Si accede direttamente, tramite accesso carraio e servitù di passaggio sui confinanti mappali n. 55 e 57 di altra proprietà, all'appezzamento che è privo di cancello o barriera.

15.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA(TV)

Catasto Terreni

- Foglio 45, mappale 50, qualità: Seminativo Irriguo, Classe 3, mq. 4.721, R.D. €39,01, R.A. €21,94;
- Foglio 45, mappale 59, qualità: Seminativo Arborato Irriguo, Classe 3, mq. 4.011, R.D. €34,18, R.A. €19,68;
- Foglio 45, mappale 162, qualità: Seminativo, Classe 2, mq. 3.969, R.D. €34,85, R.A. €18,45;

Gli immobili sono ubicati in Via Villette in prossimità del civico 36.

La descrizione attuale del bene è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed il bene è correttamente individuabile.

Si segnala la non rispondenza della qualità colturale catastale indicata con la reale esistente.

15.3 Confini del lotto

Il terreno confina rispettivamente con:

Nord – Strada e canale irriguo e mappale 147;

Est – mappale 60;

Sud – canale irriguo e strada;

Ovest – mappale 57e 147;

15.4 Servitù attive o passive

Servitù attive presente per accesso al terreno, tramite servitù di fatto a carico dei confinanti mappali 55 e 57.

Servitù passiva a carico dei soli mappali 59 e 162, di acquedotto costituita con atto autentificato del Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 28.04.2005, repertorio numero 187432, trascritto a Treviso il 19.05.2005 ai numeri 20724/13509 a favore della Regione del Veneto.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 152



15.5 Ditta intestataria e titolo di provenienzaPROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Terreni

- Foglio 45, mappale 50, qualità: Seminativo Irriguo, Classe 3, mq. 4.721, R.D. €39,01, R.A. €21,94;
 - ESECUTATO N° 2.
 - Quota di 1/1 intera proprietà;
- Foglio 45, mappale 59, qualità: Seminativo Arborato Irriguo, Classe 3, mq. 4.011, R.D. €34,18, R.A. €19,68;
 - ESECUTATO N° 2.
 - Quota di 1/1 intera proprietà;
- Foglio 45, mappale 162, qualità: Seminativo, Classe 2, mq. 3.969, R.D. €34,85, R.A. €18,45;
 - ESECUTATO N° 2.
 - Quota di 1/1 intera proprietà;

PROVENIENZA:

- Successione in morte di [REDACTED] Italia, nata a Valdobbiadene (TV) il 09.09.1896, deceduta a Valdobbiadene il 06.11.1977, con testamento olografo pubblicato con verbale registrato a Montebelluna (TV) il 23.11.1977 al numero 4594, volume 117, denuncia registrata a Montebelluna al numero 78 volume 285 e trascritta a Treviso il 07.02.1979 ai nn. 2755/2330.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

15.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarieTRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto indicato nel Certificato Notarile (ai sensi del dell'art 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio dott. Antonio D'URSO di Mogliano Veneto (TV) datato 09.05.2016:

- 1) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Servitù passiva di acquedotto costituita con atto autentificato del Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 28.04.2005, repertorio numero 187432, trascritto a Treviso il 19.05.2005 ai numeri 20724/13509 a favore della Regione del Veneto;
- 2) Ipoteca Volontaria iscritta per la somma complessiva di € 360.000,00, a garanzia di contratto di apertura di credito, atto Notaio Matteo Contento di Montebelluna in data 30.11.2012, rep. n. 14964, racc. n. 9234, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 04.12.2012 ai nn. 26125/5232, a favore di [REDACTED] con sede in Treviso (TV);
- 3) Ipoteca Giudiziale iscritta per la somma complessiva di € 1.000.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 17.11.2014, rep. n. 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799 a favore di [REDACTED] con sede in Vedelago (TV);
- 4) Ipoteca Giudiziale iscritta per la somma complessiva di € 1.000.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 17.11.2014, rep. n. 11464,

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 153



iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195 favore di [REDACTED] con sede in Vedelago (TV);

- 5) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 12733/2016 in data 05.01.2016, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore del [REDACTED];
- 6) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 4491/2019 in data 23.05.2019, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 05.06.2019 ai nn. 15047/21311, a favore di [REDACTED] con sede in Bolzano (BZ);
- 7) Accettazione tacita di eredità, atto Notaio Matteo Contento di Montebelluna in data 30.11.2012, rep. n. 14964, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 12.08.2019 ai nn. 22912/32548;

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 15.8*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

15.7 Descrizione generale del lotto

L'appezzamento di terreno, a cui si accede tramite servitù di passaggio su altre proprietà, ha forma rettangolare allungata con una superficie catastale di mq. 12.701,00 e lato fronte strada con lunghezza di circa ml 40,00.

Al terreno si accede da strada interna asfaltata, laterale di via Villette.

I confini non risultano materializzati, ma sono presenti una siepe sul confine Est, Canale irriguo a nord e sud, mentre non risultano individuabili lungo il confine Ovest.

Il terreno ha andamento pressoché piano con strato superficiale di coltivo originario e sottostante materiale in ghiaia e sabbia. La falda è presente ma a notevole profondità.

L'appezzamento è fornito da rete irrigua a pressione consortile mentre è privo di impianto di irrigazione di tipo fisso.

Il terreno è coltivato a vigneto, vitigno "Glera" con i filari disposti parallelamente alla linea di confine lunga con andamento nord-sud. Vigneto con data di impianto 05.08.2009 .

Le coltivazioni e l'impianto si presentano in buon stato manutentivo ed al momento del sopralluogo non erano presenti danni derivanti da eventi atmosferici (grandine).

Non risultano presenti fabbricati o manufatti con rilevanza edilizia.

Come da dichiarazione dell'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura" (AVEPA) prot. N. 126107/2019 del 09.07.2019 (*allegata alla presente relazione*) indica che i terreni "risultano regolarmente dichiarati in schedario" quanto segue:

Foglio	Mappale	Sup. Schedario Mq.	Qualità vitigno	Data impianto	Cat./Tipologia
45	50	3.645	Glera	05/08/2009	B399 DOC PROSECCO-003 PROSECCO



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 154



45	59	3.912	Glera	05/08/2009	B399 DOC PROSECCO-003 PROSECCO
45	162	3.470	Glera	05/08/2009	B399 DOC PROSECCO-003 PROSECCO
	<i>Sommano</i>	<i>11.027</i>			
Autorizzazione		Fine Lavori-REIMP. ACQ. DIRITTI n. 1562117 prot. N.528299 presso Sportello AVEPA il 22/10/2009. Autorizzazioni utilizzate in domanda derivano da trasferimento della Regione Sicilia n. 136878. Terreno rientrante in zona "DOC Montebelluna Prosecco".			

Pertanto, la superficie complessiva dell'appezzamento di catastali mq. 12.701,00 è ripartibile in mq. 11.027,00 a vigneto e restanti mq. 1.674,00 quali "tare" per siepi perimetrali, percorsi di servizio, ecc.. e che il terreno rientra in zona "DOC Montebelluna Prosecco".

15.8 Situazione ed oneri condominiali

Considerato la natura, non si rientra nell'ambito Condominiale.

15.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente l'intero appezzamento di terreno ricade su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato) in:

- zona "Zona Eb – aree rurale a forte frammentazione residenziale" regolata dall'art. 29 e 30 delle N.T.O.;
- parzialmente rientrante (porzione Nord) in "area interessata dal graticolato romano regolata, dall'art. 28 del PQAMA;
- presenza di siepe alberata lungo il confine est e sud, regolata dall'art. 220,21,25 e 28 del PQAMA);
- parzialmente rientrante (lungo lato sud) in "Fascia di rispetto dei canali primari e principali regolata, dall'art. 8 delle N.T.O.;

Conformità edilizia

Non risultano presenti fabbricati o manufatti con rilevanza edilizia.

L'impianto a vigneto risulta autorizzato con "Fine Lavori-REIMP. ACQ. DIRITTI n. 1562117 prot. N.528299 presso Sportello AVEPA il 22/10/2009. Autorizzazioni utilizzate in domanda derivano da trasferimento della Regione Sicilia n. 136878".

Attestato di certificazione energetica

Non rientra nella casistica prevista dalla normativa.

15.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei mappali risulta aggiornata.

Si segnala la non rispondenza della qualità culturale catastale indicata con la reale esistente.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



15.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche e conformazione dell'appezzamento di terreno, Non è né opportuna e né giustificata, la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

15.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'immobile risulta locato con contratto di locazione (allegato estratto A.E.).

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 05.06.2019 con comunicazione prot. 57546 inviata via PEC, riscontrava la presenza del contratto di "locazione non finanziaria di terreno agricolo" del 16/03/2009, registrato in data 18/03/2009 al n. 1587 serie 3, Numero elenco Atti X000931 con scadenza 10.11.2023.

Contratto registrato antecedentemente al pignoramento, iscritto il 28.01.2016.

Il contenuto del contratto in essere non è disponibile in quanto al momento della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate non era obbligatorio allegarne copia, né è stato fornito dall'esecutato.

Tale contratto del 2009 non trascritto (presumibilmente un affitto di fondo rustico) è opponibile, in mancanza di trascrizione, nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ai sensi dell'art. 2923 c.c.;

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi con contratto non opponibile alla procedura".

15.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto indicato al precedente punto "15.9 Destinazione urbanistica – conformità".

Sono presenti servitù attive e passive, il tutto meglio richiamato al punto 15.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire.

15.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'appezzamento di terreno è ubicato a Montebelluna (TV) in una via laterale di Via Vilette, in una zona a destinazione prettamente agricola in parte edificata ed è ubicato a circa 1,5 chilometri dal centro storico della città di Montebelluna, sul quadrante sud/est del territorio comunale.

Il vigneto risulta realizzato nel 2009, quindi in età di piena produzione.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- la conformazione regolare del terreno;
- l'orientamento sud/nord con esposizione est/ovest dei filari;
- la presenza di punto presa da rete irrigua consortile;
- il contesto della zona;
- le buone caratteristiche del terreno;
- L'impianto a vigneto risulta regolarmente autorizzato come precedentemente indicato e rientra in zona "DOC Montebelluna Prosecco";



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



Come elemento decrementale si può considerare:

- la presenza di accesso tramite servitù di passaggio di fatto tramite altre proprietà confinanti;
- la presenza sui terreni limitrofi di attività industriali classificate "Attività produttiva in zona impropria" dal vigente Piano degli Interventi Comunale;
- Il deprezzamento dovuto alla presenza di contratto di locazione.

Il valore di stima esposto in perizia è quindi il risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, della situazione generale del mercato immobiliare, supportate anche da ricerche in database telematici, verifiche delle quotazioni O.M.I., per immobili con caratteristiche e tipologia simile nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 287.400,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario	Valore €
Superficie a Vigneto vitigno "Glera" - Rientrante in zona "DOC Montebelluna Prosecco".	11.027,00	€ 25,00/mq.	275.675,00
Superficie a "tare" per siepi perimetrali, percorsi di servizio, ecc..	1.674,00	€ 7,00/mq.	11.718,00
<i>Sommano mq.</i>	<i>12.701,00</i>		
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>287.400,00</i>

15.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata non va ridotta, pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 287.400,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 230.000,00.

15.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 15"

Prezzo base d'asta: 230.000,00 (Euro duecentotrentamila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



LOTTO "16"

Terreno coltivato a Vigneto di catastali mq. 13.117,00 ubicato in via Raschietti angolo Via Maglio a Montebelluna (TV).

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

16.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Il Terreno è ubicato in Comune di Montebelluna, in località Guarda Bassa, in via Raschietti angolo Via Maglio ed è composto da un unico appezzamento a forma quasi rettangolare.

Il Terreno è accessibile direttamente da strada asfaltata Via Raschietti, tramite accesso carraio che è privo di cancello o barriera.

16.2 Identificazione catastale

COMUNE DI MONTEBELLUNA(TV)

Catasto Terreni

- Foglio 46, mappale 5, qualità: Vigneto, Classe 3, mq. 13.082, R.D. €.108,10, R.A. €64,18;
- Foglio 46, mappale 442, qualità: Relit. Stradale, Classe //, mq. 35, R.D. €0,00, R.A. €0,00;

Gli immobili sono ubicati in via Raschietti angolo Via Maglio

La descrizione attuale del bene è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed il bene è correttamente individuabile.

16.3 Confini del lotto

Il terreno confina rispettivamente con:

Nord – mappale 2 e Strada;

Est – strada;

Sud – mappale 444 e 580;

Ovest – canale irriguo;

16.4 Servitù attive o passive

Nessuna servitù attiva o passiva è indicata Certificato Notarile (ai sensi del dell'art 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio dott. Antonio D'URSO di Mogliano Veneto (TV) datato 09.05.2016, né nei Pubblici Registri, né risulta apparire o sono visibili.

16.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV)

Catasto Terreni

- Foglio 46, mappale 5, qualità: Vigneto, Classe 3, mq. 13.082, R.D. €.108,10, R.A. €64,18;
 - ESECUTATO N° 2.
 - Quota di 1/1 intera proprietà;
- Foglio 46, mappale 442, qualità: Relit. Stradale, Classe //, mq. 35, R.D. €0,00, R.A. €0,00;
 - ESECUTATO N° 2.
 - Quota di 1/1 intera proprietà;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 158



PROVENIENZA:

- Per il mappale n. 5, Successione in morte di [REDACTED], nata a Valdobbiadene (TV) il 09.09.1896, deceduta a Valdobbiadene il 06.11.1977, con testamento olografo pubblicato con verbale registrato a Montebelluna (TV) il 23.11.1977 al numero 4594, volume 117, denuncia registrata a Montebelluna al numero 78 volume 285 e trascritta a Treviso il 07.02.1979 ai nn. 2755/2330.
- Per il mappale n. 442, Atto di permuta dal Comune di Montebelluna (TV) in data 18.10.2005, repertorio numero 6238, trascritto a Treviso il 04.11.2005 ai nn. 49380/29421.

16.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarieTRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto indicato nel Certificato Notarile (ai sensi del dell'art 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio dott. Antonio D'URSO di Mogliano Veneto (TV) datato 09.05.2016:

- 1) Ipoteca Giudiziale iscritta per la somma complessiva di € 1.000.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 17.11.2014, rep. n. 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.11.2014 ai nn. 31972/4799 a favore di "[REDACTED]" con sede in Vedelago (TV);
- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta per la somma complessiva di € 1.000.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 17.11.2014, rep. n. 11464, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15.12.2014 ai nn. 35077/5195 favore di [REDACTED], con sede in Vedelago (TV);
- 3) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 12733/2016, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.01.2016 ai nn. 2659/1906, a favore del [REDACTED] con sede in TREVISO (TV);

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni (*allegato 16.8*) effettuate presso i Pubblici Registri in data 18.09.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

16.7 Descrizione generale del lotto

L'appezzamento di terreno, a cui si accede direttamente dalla pubblica via, ha forma rettangolare allungata con una superficie catastale di mq. 13.117,00 e lati fronte strada con lunghezza di circa ml 150,00.

I confini risultano non materializzati, ma individuabili lungo i confini nord con recinzione, Ovest da canale irriguo, Est da bordo sede stradale, Sud da siepe.

Il terreno ha andamento pressoché piano con strato superficiale di coltivo originario e sottostante materiale in ghiaia e sabbia. La falda è presente ma a notevole profondità.

L'appezzamento è fornito da rete irrigua a pressione consortile mentre è privo di impianto di irrigazione di tipo fisso.

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 159



Il terreno è coltivato a vigneto, vitigno "Glera" con i filari disposti parallelamente alla linea di confine lunga con andamento nord-sud. Vigneto con data di impianto 05.08.2009. Le coltivazioni e l'impianto si presentano in buon stato manutentivo ed al momento del sopralluogo non erano presenti danni derivanti da eventi atmosferici (grandine). Non risultano presenti fabbricati o manufatti con rilevanza edilizia. Come da dichiarazione dell'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura" (AVEPA) prot. N. 126107/2019 del 09.07.2019 (allegata alla presente relazione) indica che i terreni "risultano regolarmente dichiarati in schedario" quanto segue:

Foglio	Mappale	Sup. Schedario Mq.	Qualità vitigno	Data impianto	Cat./Tipologia
46	5	13.082	Glera	05/08/2009	B399 DOC PROSECCO-003 PROSECCO
	Sommano	13.082			
Autorizzazione		COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE PER ESECUZIONE DEI LAVORI AUTORIZZATI PER RIMPIANTO PROT. 531633 PRESSO SPORTELLO AVEÈA IL 27.10.2009. Autorizzazioni utilizzate in domanda derivano da trasferimento dAlla Regione Sicilia n. 1368078. Terreno rientrante in zona "DOC Montebelluna Prosecco".			

Pertanto, la superficie complessiva dell'appezzamento di catastali mq. 13.117,00 è ripartibile in mq. 13.082,00 a vigneto e restanti mq. 35,00 quali "tare" per siepi perimetrali, percorsi di servizio, ecc.. e che il terreno rientra in zona "DOC Montebelluna Prosecco".

16.8 Situazione ed oneri condominiali

Considerato la natura, non si rientra nell'ambito Condominiale.

16.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente l'intero appezzamento di terreno ricade su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna (allegato) in:

- zona "Zona Eb – aree rurale a forte frammentazione residenziale" regolata dall'art. 29 e 30 delle N.T.O.;
- parzialmente rientrante (porzione Nord ed Est) in "Fascia di rispetto stradale" regolata, dall'art. 36 delle N.T.O.;
- parzialmente rientrante (porzione Sud) in "Fascia di rispetto impianti tecnologici" regolata, dall'art. 36 delle N.T.O.;
- presenza di siepe alberata lungo il confine est e sud, regolata dall'art. 220,21,25 e 28 del PQAMA);
- parzialmente rientrante (lungo lato sud) in "Fascia di rispetto dei canali primari e principali regolata, dall'art. 8 delle N.T.O.;

Conformità edilizia

Non risultano presenti fabbricati o manufatti con rilevanza edilizia.

L'impianto a vigneto risulta autorizzato con "COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE PER ESECUZIONE DEI LAVORI AUTORIZZATI PER RIMPIANTO PROT. 531633 PRESSO SPORTELLO AVEPA IL 27.10.2009. Autorizzazioni utilizzate in domanda derivano da trasferimento dalla Regione Sicilia n. 1368078.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 160



Attestato di certificazione energetica

Non rientra nella casistica prevista dalla normativa.

16.10 Conformità catastaleCatasto Terreni

La rappresentazione grafica dei mappali risulta aggiornata.

16.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche e conformazione dell'appezzamento di terreno, Non è né opportuna e né giustificata, la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

16.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'immobile risulta locato con contratto di locazione (allegato estratto A.E.).

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 05.06.2019 con comunicazione prot. 57546 inviata via PEC, riscontrava la presenza del contratto di "locazione non finanziaria di terreno agricolo" del 16/03/2009, registrato in data 18/03/2009 al n. 1587 serie 3, Numero elenco Atti X000931 con scadenza 10.11.2023.

Contratto registrato antecedentemente al pignoramento, iscritto il 28.01.2016.

Il contenuto del contratto in essere non è disponibile in quanto al momento della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate non era obbligatorio allegarne copia, né è stato fornito dall'esecutato.

Tale contratto del 2009 non trascritto (presumibilmente un affitto di fondo rustico) è opponibile, in mancanza di trascrizione, nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ai sensi dell'art. 2923 c.c.;

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato da terzi con contratto non opponibile alla procedura".

16.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto indicato al precedente punto "16.9 Destinazione urbanistica – conformità".

Sono presenti servitù attive e passive, il tutto meglio richiamato al punto 16.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta.

16.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'appezzamento di terreno è ubicato a Montebelluna (TV) in via Raschietti angolo Via Maglio, in una zona a destinazione prettamente agricola in parte edificata ed è ubicato a circa 1,0 chilometro dal centro storico della città di Montebelluna, sul quadrante sud/est del territorio comunale.

Il vigneto risulta realizzato nel 2009, quindi in età di piena produzione.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- la conformazione regolare del terreno;
- l'orientamento sud/nord con esposizione est/ovest dei filari;
- la presenza di punto presa da rete irrigua consortile;
- il contesto della zona;

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



- le buone caratteristiche del terreno;
- L'impianto a vigneto risulta regolarmente autorizzato come precedentemente indicato e rientra in zona "DOC Montebelluna Prosecco";

Come elemento decrementale si può considerare:

- Il deprezzamento dovuto alla presenza di contratto di locazione.

Il valore di stima esposto in perizia è quindi il risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, della situazione generale del mercato immobiliare, supportate anche da ricerche in database telematici, verifiche delle quotazioni O.M.I., per immobili con caratteristiche e tipologia simile nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 327.300,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario	Valore €
Superficie a Vigneto vitigno "Glera" - Rientrante in zona "DOC Montebelluna Prosecco".	13.082,00	€ 25,00/mq.	327.050,00
Superficie a "tare" per siepi perimetrali, percorsi di servizio, ecc..	35,00	€ 7,00/mq.	245,00
<i>Sommano mq.</i>	<i>13.117,00</i>		
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>327.300,00</i>

16.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata non va ridotta, pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 327.300,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 262.000,00.

16.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata "LOTTO 16"

Prezzo base d'asta: 262.000,00 (Euro duecentosessantaduemila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 162



RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA DEI SINGOLI LOTTI:**- LOTTO "01"**

Prezzo base d'asta: 110.000,00 (Euro centodiecimila//00).

- LOTTO "02"

Prezzo base d'asta: 183.000,00 (Euro centottantatremila//00).

- LOTTO "03"

Prezzo base d'asta: 121.000,00 (Euro centoventunomila//00).

- LOTTO "04"

Prezzo base d'asta: 773.500,00 (Euro settecentosettantatremilacinquecento//00).

- LOTTO "05"

Prezzo base d'asta: 292.000,00 (Euro duecentonovantaduemila//00).

- LOTTO "06"

Prezzo base d'asta: 213.000,00 (Euro duecentotredicimila//00).

- LOTTO "07"

Prezzo base d'asta: 13.000,00 (Euro tredicimila//00).

- LOTTO "08"

Prezzo base d'asta: 14.200,00 (Euro quattordicimiladuecento//00).

- LOTTO "09"

Prezzo base d'asta: 179.000,00 (Euro centosettantanovemila//00).

- LOTTO "10"

Prezzo base d'asta: 412.000,00 (Euro quattrocentododicimila//00).

- LOTTO "11"

Prezzo base d'asta: 440.000,00 (Euro quattrocentoquarantamila//00).

- LOTTO "12"

Prezzo base d'asta: 274.000,00 (Euro duecentosettantaquattromila//00).

- LOTTO "13"

Prezzo base d'asta: 119.000,00 (Euro centodiciannovemila//00).

- LOTTO "14"

Prezzo base d'asta: 361.000,00 (Euro trecentosessantunomila//00).

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>



- LOTTO "15"

Prezzo base d'asta: 230.000,00 (Euro duecentotrentamila//00).

- LOTTO "16"

Prezzo base d'asta: 262.000,00 (Euro duecentosessantaduemila//00).



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 164



ELENCO ALLEGATI**COMUNI AI LOTTI DA "01 A 12"**

1. Inquadramento fotografico;
2. Estratto mappa, Mappale 152;
3. Visura ente urbano mappale 152;
4. Comunicazione Agenzia Entrate e copia contratto Locazione;
5. Estratto Piano Interventi Vigente;
6. Copia atto di provenienza del 1969;
7. Autorizzazione Edilizia del 1955;
8. Autorizzazione Edilizia del 1960;
9. Autorizzazione Edilizia del 1962;
10. Permesso Costruire per Facciate del 2006;
11. Dichiarazione soprintendenza del 2006;
12. Estratto planimetria e visura MN 152 sub 22 (ex 682 sub 7);
13. Documentazione fotografica esterno edificio;
14. Schema posizionamento lotti;

COMUNI AI LOTTI DAL "13 AL 16"

15. Comunicazione AVEPA del 09.07.2019;

LOTTO "01"

- 1.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 2;
- 1.2 Rilievo Lotto "01";
- 1.3 Documentazione fotografica;
- 1.4 Visure ipotecarie;

LOTTO "02"

- 2.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 7;
- 2.2 Permesso Costruire del 2005;
- 2.3 Agibilità 2010 e P.C. 2009;
- 2.4 Rilievo Lotto "02";
- 2.5 Documentazione fotografica;
- 2.6 Visure ipotecarie;

LOTTO "03"

- 3.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 10;
- 3.2 Rilievo Lotto "03";
- 3.3 Documentazione fotografica;
- 3.4 Visure ipotecarie;

LOTTO "04"

- 4.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 11 e sub 28 (ex 684 sub 2) e sub 12 e sub 29 (ex 684 sub 4);
- 4.2 Rilievo Lotto "04";
- 4.3 Concessione Edilizia in sanatoria del 1996;
- 4.4 D.I.A. del 2002;
- 4.5 Documentazione fotografica;

**Sartori Geom. Ermanno**

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 165



4.6 Visure ipotecarie;

LOTTO "05"

- 5.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 23 (ex 368 sub 2) e sub 24 (ex 368 sub 8) e sub 26 (ex 368 sub 1);
- 5.2 Rilievo Lotto "05";
- 5.3 Documentazione fotografica;
- 5.4 Visure ipotecarie;

LOTTO "06"

- 6.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 19 (ex 368 sub 3) e sub 20 (ex 682 sub 1);
- 6.2 Concessione edilizia in sanatoria del 1996;
- 6.3 S.C.I.A. per "Modifiche interne" del 2013;
- 6.4 C.I.L.A. per "Modifica foro porta interno" del 2014 (*allegato 6.4*);
- 6.5 Rilievo Lotto "06";
- 6.6 Documentazione fotografica;
- 6.7 Visure ipotecarie;

LOTTO "07"

- 7.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 21 (ex 682 sub 6);
- 7.2 Rilievo Lotto "07";
- 7.3 Documentazione fotografica;
- 7.4 Visure ipotecarie;

LOTTO "08"

- 8.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 17;
- 8.2 Rilievo Lotto "08";
- 8.3 Documentazione fotografica;
- 8.4 Visure ipotecarie;

LOTTO "09"

- 9.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 18;
- 9.2 Agibilità del 1986 e C.E. del 1985;
- 9.3 Rilievo Lotto "09";
- 9.4 Documentazione fotografica;
- 9.5 Visure ipotecarie;

LOTTO "10"

- 10.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 13 e 14;
- 10.2 Concessione edilizia in sanatoria del 1994;
- 10.3 Rilievo Lotto "10";
- 10.4 Documentazione fotografica;
- 10.5 Visure ipotecarie;

LOTTO "11"

- 11.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 15 e 16;
- 11.2 Concessione edilizia in sanatoria del 1997;
- 11.3 Rilievo Lotto "11";



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 166



- 11.4 Documentazione fotografica;
- 11.5 Visure ipotecarie;

LOTTO "12"

- 12.1 Planimetrie e visure del mappale 152 sub 27;
- 12.2 Concessione edilizia in sanatoria del 1995;
- 12.3 Rilievo Lotto "12";
- 12.4 Documentazione fotografica;
- 12.5 Visure ipotecarie;

LOTTO "13"

- 13.1 Inquadramento fotografico;
- 13.2 Estratto Mappa;
- 13.3 Visure catastali;
- 13.4 Estratto Piano Interventi;
- 13.5 Contratto Locazione;
- 13.6 Documentazione fotografica;
- 13.7 Visure ipotecarie;

LOTTO "14"

- 14.1 Inquadramento fotografico;
- 14.2 Estratto Mappa;
- 14.3 Visure catastali;
- 14.4 Estratto Piano Interventi;
- 14.5 Contratto Locazione;
- 14.6 Documentazione fotografica;
- 14.7 Visure ipotecarie;

LOTTO "15"

- 15.1 Inquadramento fotografico;
- 15.2 Estratto Mappa;
- 15.3 Visure catastali;
- 15.4 Sovrapposizione mappa;
- 15.5 Estratto Piano Interventi;
- 15.6 Contratto Locazione;
- 15.7 Documentazione fotografica;
- 15.8 Visure ipotecarie;

LOTTO "16"

- 16.1 Inquadramento fotografico;
- 16.2 Estratto Mappa;
- 16.3 Visure catastali;
- 16.4 Sovrapposizione mappali;
- 16.5 Estratto Piano Interventi;
- 16.6 Contratto Locazione;
- 16.7 Documentazione fotografica;
- 16.8 Visure ipotecarie;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 167



Il Tecnico Esperto Estimatore ritiene, con il presente elaborato che si compone di centosessantotto pagine e novantatré allegati (come sopra numerati), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ponzano Veneto (TV), lì 05.11.2019

Sartori geom. Ermanno



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>

pag. 168

