

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 100 / 2016
+ 103/2016 + 116/2016

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 100/2016

udienza 13/11/2019

(a cui è riunita la r.g.e. n. 103/2016 e comprendono gli stralci della r.g.e. n. 116/2016)

G.E. : dott. SARAN MARCO

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

promossa da:



e promossa da:

contro :

esecutato 1 con



esecutato 2 con

con l'intervento di:



Altri creditori iscritti non intervenuti:



RELAZIONE DI STIMA (LOTTO N. 2)

Lotto 2



Lotto 1



**Lotto 1 : VETUSTA ABITAZIONE SU DUE PIANI FUORI TERRA
CON LOCALE DEPOSITO**



ubicazione: MONTEBELLUNA (TV) – via Cal Trevisana n. 2

disponibilità:

sub 2 OCCUPATO DALL'ESECUTATO e famiglia

sub 7 LOCATO CON CONTRATTO OPPONIBILE

stato di conservazione : SCADENTE

descrizione catastale e quota pignorata:

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 - mapp. 679 sub 2 – 7

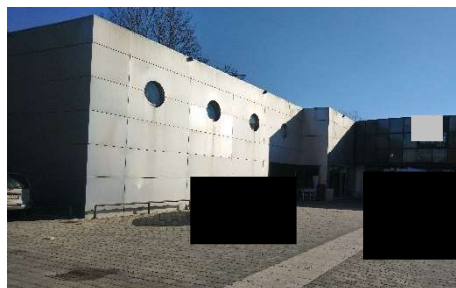
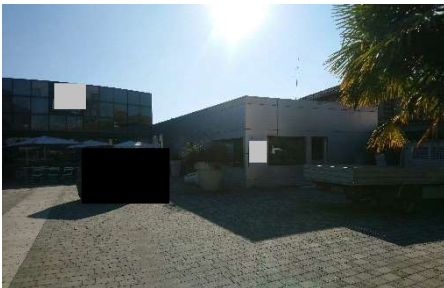
con la proporzionale quota di comproprietà sull'area comune

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 - mapp. 679 sub 9

Valore di vendita proposto : ----- € 175.000,00

**Lotto 2 : CAPANNONE USO COMMERCIALE
CON ANNESSO ALLOGGIO CUSTODE E MINI ALLOGGI USO FORESTERIA**



ubicazione: MONTEBELLUNA (TV) – via Cal Trevisana n. 4 – n. 4/A – n. 4/B int. 1-2-3-4 – n. 4/C

disponibilità: LOCATO A SOCIETA' TERZA CON CONTRATTO OPPONIBILE
ED IN PARTE SUB-LOCATO

stato di conservazione : SCADENTE

descrizione catastale e quota pignorata:

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 - mapp. 679 sub 10

Sezione G – foglio 3 - mapp. 681 sub 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area comune

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 - mapp. 679 sub 9

Valore di vendita proposto : ----- € 1.850.000,00



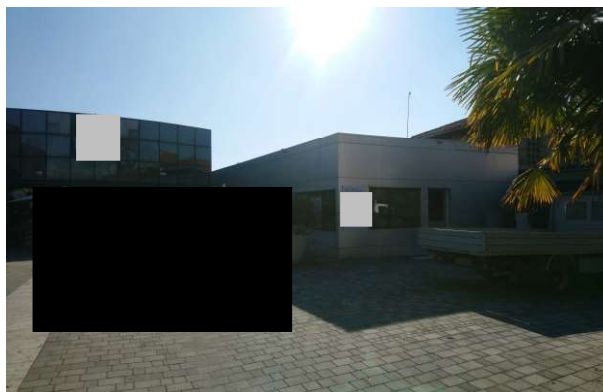
INDICE

<u>LOTTO N. 2</u>	4
<u>2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	5
<u>2.2) UBICAZIONE</u>	9
<u>2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	12
<u>2.4) CONFORMITA' CATASTALE</u>	13
<u>2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	27
<u>2.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	73
<u>2.7) PROVENIENZE E SERVITU'</u>	77
<u>2.8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	79
<u>2.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	86



Lotto 2 :

CAPANNONE USO COMMERCIALE CON ANNESSO ALLOGGIO CUSTODE E MINI ALLOGGI USO FORESTERIA



ubicazione: **MONTEBELLUNA (TV) – via Cal Trevisana n. 4 – n. 4/A – n. 4/B int. 1-2-3-4 – n. 4/C**

disponibilità: **LOCATO A SOCIETA' TERZA CON CONTRATTO OPPONIBILE
ED IN PARTE SUB-LOCATO**

stato di conservazione : **SCADENTE**

descrizione catastale e quota pignorata:

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di **MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati**

Sezione G – foglio 3 - mapp. 679 sub 10

Sezione G – foglio 3 - mapp. 681 sub 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16

con la proporzionale quota di comproprietà sull'area comune

Comune di **MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati**

Sezione G – foglio 3 - mapp. 679 sub 9



2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il capannone uso commerciale su due piani fuori terra, con annessi alloggio custode e mini-alloggi ad uso foresteria, è ubicato in via Cal Trevisana n. 4 – 4/A – 4/B int. 1-2-3-4 – 4/C nel Comune di Montebelluna (TV) ed il tutto risulta così censito catastalmente:

ESECUTATO N. 1:

PER L'INTERA PIENA PROPRIETA' 1/1

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati – Sezione G – foglio 3

mapp. 679 sub 10 cat. D/8 – R.C. € 9.987,00 – via Cal Trevisana p. T-1

oltre alla proporzionale quota di comproprietà sull'area comune

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati – Sezione G – foglio 3

mapp. 679 sub 9 Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai sub 2-7-10

area scoperta di mq 667 – via Cal Trevisana p. T

ESECUTATO N. 2:

PER L'INTERA PIENA PROPRIETA' 1/1

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati – Sezione G – foglio 3

mapp. 681 sub 7 Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai sub 8-9-10-11-12-13-14-15-16

area scoperta di mq 2.228 – via Cal Trevisana p. T

mapp. 681 sub 8 cat. D/8 – R.C. € 10.666,00 – via Cal Trevisana p. S1-T-1

mapp. 681 sub 9 cat. A/2 – cl. 1 – vani 7 – R.C. € 372,73 – via Cal Trevisana p. S1-T-1

mapp. 681 sub 10 cat. A/2 – cl. 1 – vani 2 – R.C. € 106,49 – via Cal Trevisana p. 1

mapp. 681 sub 11 cat. A/2 – cl. 1 – vani 3 – R.C. € 159,74 – via Cal Trevisana p. 1

mapp. 681 sub 12 cat. A/2 – cl. 1 – vani 3 – R.C. € 159,74 – via Cal Trevisana p. 1

mapp. 681 sub 13 cat. A/2 – cl. 1 – vani 3 – R.C. € 159,74 – via Cal Trevisana p. 1

mapp. 681 sub 14 cat. A/2 – cl. 1 – vani 3 – R.C. € 159,74 – via Cal Trevisana p. 1

mapp. 681 sub 15 cat. A/2 – cl. 1 – vani 3 – R.C. € 159,74 – via Cal Trevisana p. 1

mapp. 681 sub 16 Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai sub 8-10-11-12-13-14-15
vano scale e disimpegno – via Cal Trevisana p. T-1

Il mapp. 679 sub 10 deriva dalla registrazione della planimetria presentata in data 14/10/2005 prot. TV0304414, mentre le restanti unità immobiliari sopradescritte derivano dalla registrazione delle planimetrie presentate in data 14/10/2005 prot. TV0304489.



Le sei porzioni immobiliari (mapp. 681 sub 10-11-12-13-14-15) censite in categoria A/2 di cui sopra, di fatto, non costituiscono entità autonome, in quanto trattasi di mini alloggi uso foresteria a servizio dell'attività commerciale del fabbricato principale, non dotate di propri allacci ai pubblici servizi e con impianti idrico, termo-sanitario, elettrico, fognario unico per tutta la struttura di cui è parte.

L'abitazione mapp. 681 sub 8, attualmente occupato dall'esecutato n. 2, costituisce alloggio per il custode e di fatto non costituisce entità autonoma, in quanto asservito all'attività principale e non dotato di propri indipendenti allacci ai pubblici servizi.

Identificazione al Catasto Terreni:

PORZIONE OVEST: L'area sulla quale insiste la porzione ovest di capannone commerciale mapp. 679 sub 10 fa parte di un più ampio lotto che comprende anche l'area comune mapp. 679 sub 9 e l'abitazione con deposito autobare mapp. 679 sub 2-7 (lotto n. 1 della presente esecuzione). Il lotto risulta così censito al Catasto Terreni :

**Comune di MONTEBELLUNA (TV), foglio 45,
mappale 679, ente urbano di mq 1.664**

che deriva dalle seguenti variazioni catastali intercorse nella banca dati del Catasto Terreni:

- Tipo Mappale del 21/09/2005 prot. n. TV0279780;
- Tipo Mappale del 19/01/1998 prot. n. 2482.1/1998;
- Tipo Mappale del 03/03/1994 prot. n. 7806.2/1994 (con cui ha sostituito il mapp. 678 del fg. 45 di mq 1.664, a sua volta generato dalla fusione dei mappali 53 di mq 282, 173 di mq 578 e 174 di mq 804);
- i mappali 53, 173, 174 derivavano dal frazionamento Tipo n. 22876/86 del 20/08/1973.

PORZIONE EST: L'area coperta e scoperta sulla quale insiste la porzione est del capannone commerciale (mapp. 681 sub 8), nonché l'alloggio del custode ed i mini alloggi ad uso foresteria (mapp. 681 sub 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15), risulta così censita al Catasto Terreni :

**Comune di MONTEBELLUNA (TV), foglio 45,
mappale 681, ente urbano di mq 3.193**

che deriva dalle seguenti variazioni catastali intercorse nella banca dati del Catasto Terreni:

- Tipo Mappale del 28/09/2005 prot. n. TV0285936;



- Tipo Mappale del 19/01/1998 prot. n. 2484.1/1998;
- Tipo Mappale del 03/03/1994 prot. n. 7804.1/1994 (con cui ha sostituito il mapp. 56 del fg. 45 di mq 3.193, a sua volta generato dalla fusione dei mappali 56 di mq 558, 303 di mq 290 e 304 di mq 2.345);
- i mappali 56, 303, 304 derivavano dal frazionamento Tipo n. 86 del 20/08/1973.

Confini delle unità immobiliari

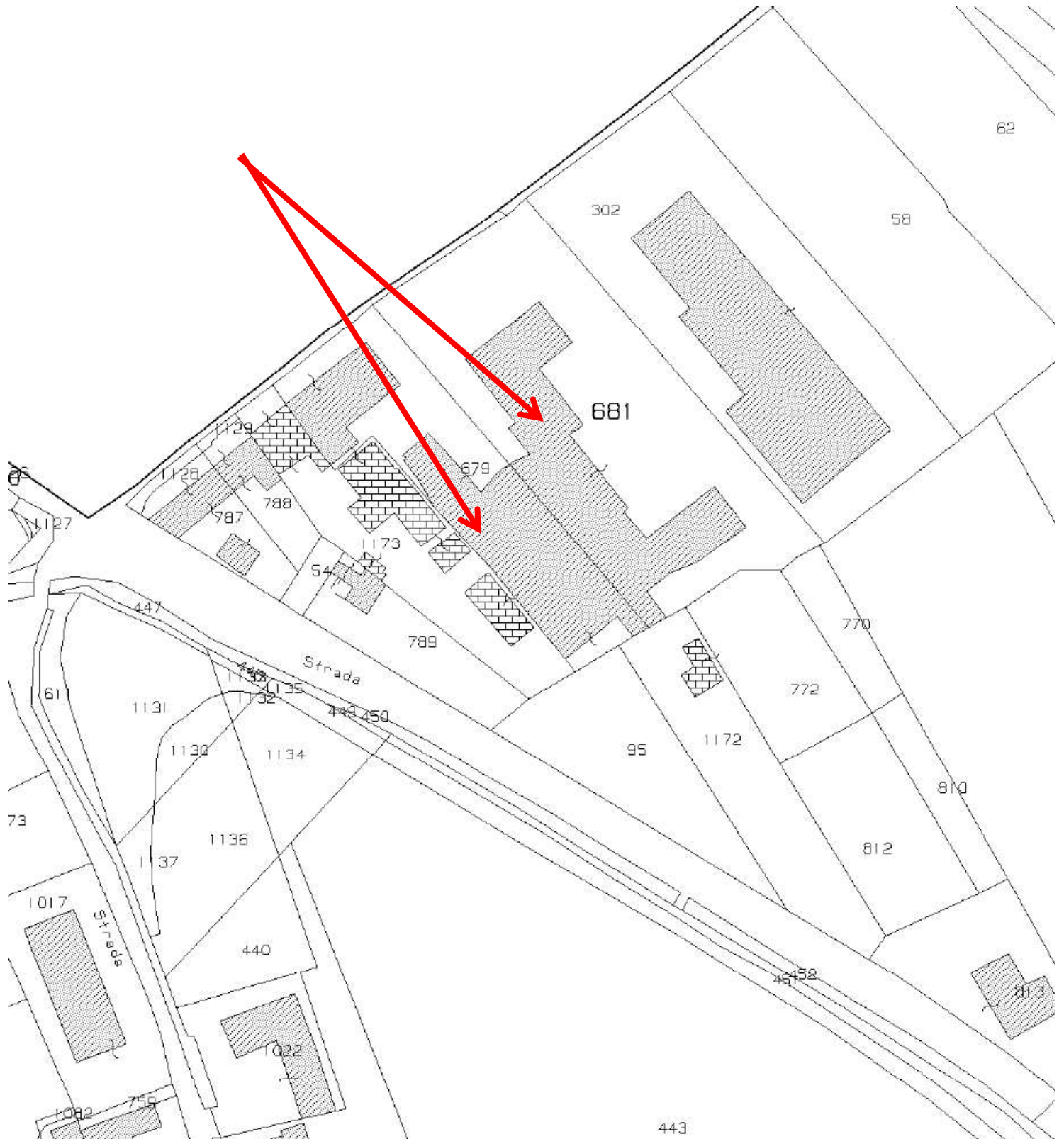
Il lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare (r.g.e. 100/16 con riunita la r.g.e 103/2016, che comprendono gli stralci della r.g.e. 116/2016), costituito dal mapp. 679 sub 10 e dall'intero mappale 681, confina in senso orario (salvo altri e più precisi):

- a nord, con area comune mapp. 679 sub 9 (bene comune non censibile al mapp. 679 sub 10, nonché al fabbricato mapp. 679 sub 2-7 che costituisce il lotto n. 1 della presente esecuzione) e con strada via Cal Trevisana;
- ad est con capannone e relativo scoperto di altra ditta mappale 302;
- a sud, con mappali 770 – 772 – 1172 e con area comune mapp. 679 sub 9 (bene comune non censibile al mapp. 679 sub 10 nonché al fabbricato mapp. 679 sub 2-7 che costituisce il lotto n. 1 della presente esecuzione);
- ad ovest, con fabbricati e area mappale 1173 di altra ditta e con area comune mapp. 679 sub 9 (bene comune non censibile al mapp. 679 sub 10, nonché al fabbricato mapp. 679 sub 2-7 che costituisce il lotto n. 1 della presente esecuzione).

Tutti foglio 45 (sezione G – foglio 3) del Comune di Montebelluna (TV).



Figura 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di MONTEBELLUNA fg 45 mapp. 679-681
con frecce rosse è indicata l'ubicazione del LOTTO N. 2 oggetto di esecuzione
che è costituito dal mapp. 679 sub 10 (porzione ovest del capannone),
dal mapp. 681 sub 8 (porzione est del capannone), dal mapp. 681 sub 9 (alloggio custode),
dal mapp. 681 sub 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 (mini alloggi uso foresteria),
dall'area mapp. 681 sub 16 e dalla proprietà sull'area comune con il lotto n. 1 mapp. 679 sub 9



2.2) UBICAZIONE:

Comune di MONTEBELLUNA (TV), via Cal Trevisana n. 4 – 4/A – 4/B int. 1-2-3-4 – 4/C

Il capannone uso commerciale con annessi alloggio custode e mini-alloggi ad uso foresteria oggetto del LOTTO N. 2 di esecuzione è ubicato in posizione semiperiferica del Comune di Montebelluna (TV), più precisamente nella frazione di Guarda, in un contesto urbanizzato limitrofo ad un'ampia area artigianale-industriale-commerciale.

La zona è comoda ai servizi che si trovano nel limitrofo capoluogo comunale (scuole primarie, esercizi di vicinato, impianti sportivi, municipio, ospedale, poste, stazione ferroviaria e degli autobus, agenzia delle entrate, inps, ecc.).

La zona è facilmente accessibile, in quanto collegata dalla viabilità comunale alla viabilità superiore, in particolare più ad est si sviluppa la S.R. 348 "Feltrina", che collega i principali centri di Feltre – Treviso, ad ovest la S.P. 100 "Di Montebelluna" che si collega con Treviso.

La giacitura della zona è pianeggiante.

Fig. 2.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

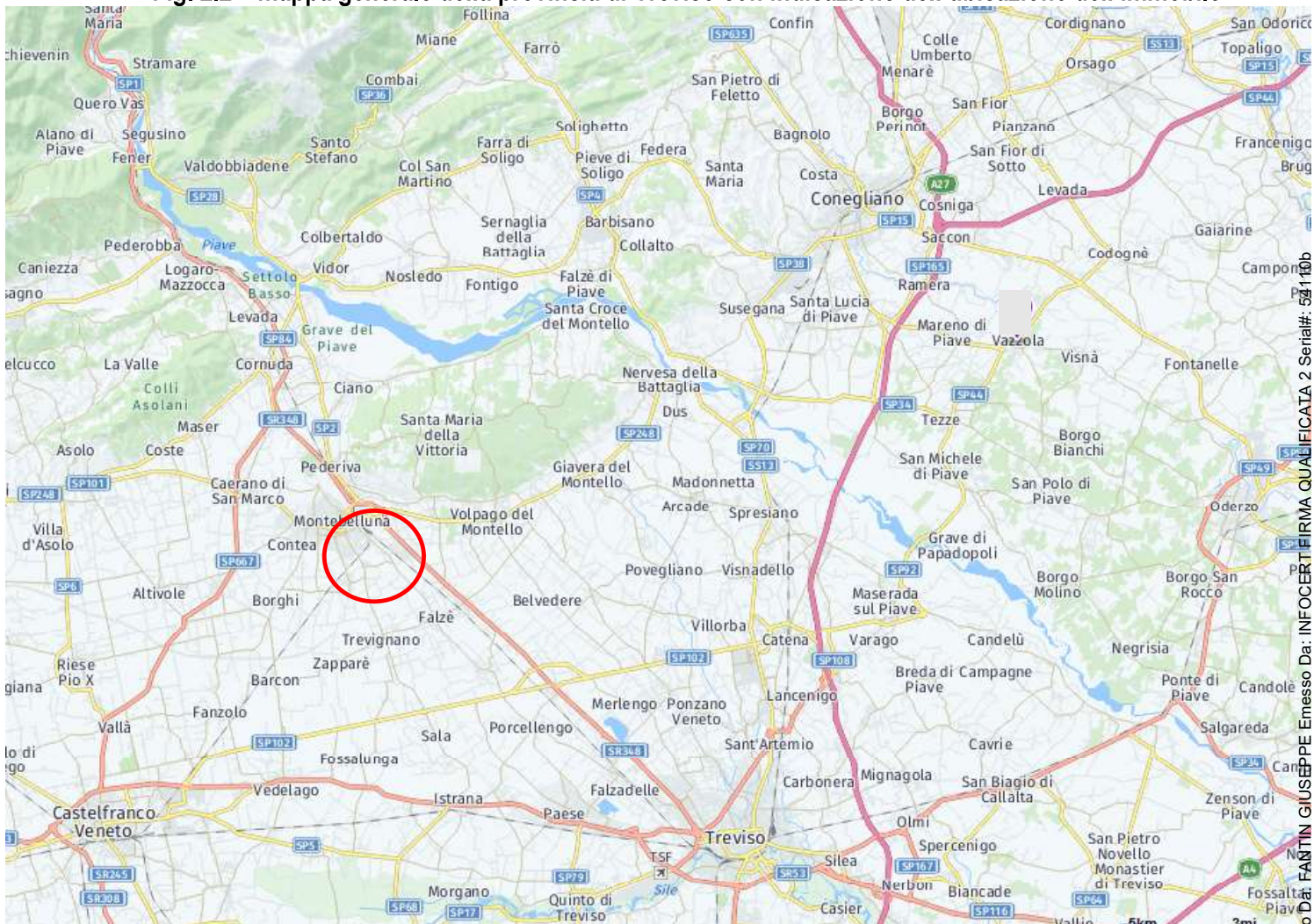


Fig. 2.3 – aerofotogrammetria generale del Comune di Montebelluna con ubicazione indicativa dell'immobile

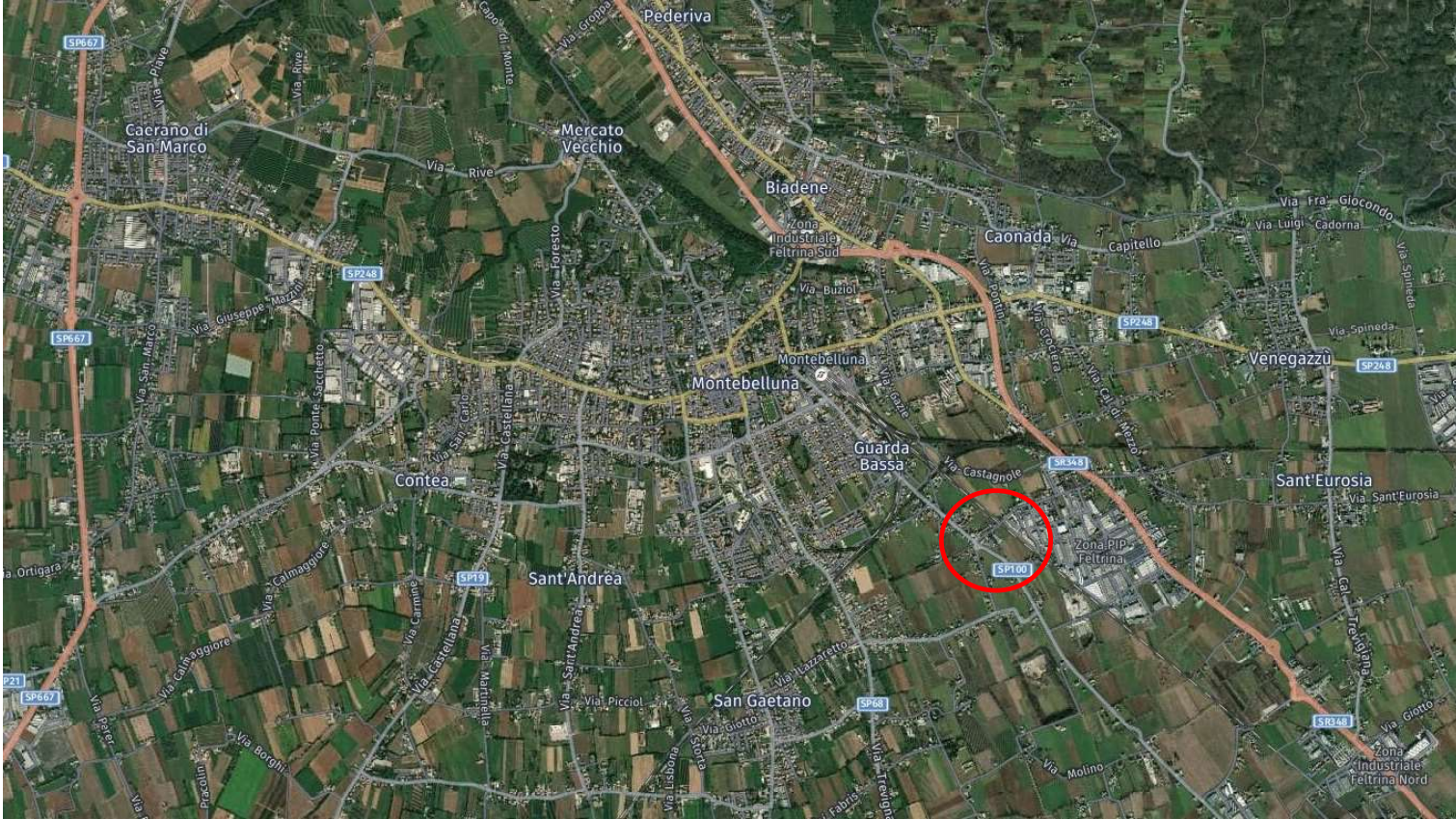


Fig. 2.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

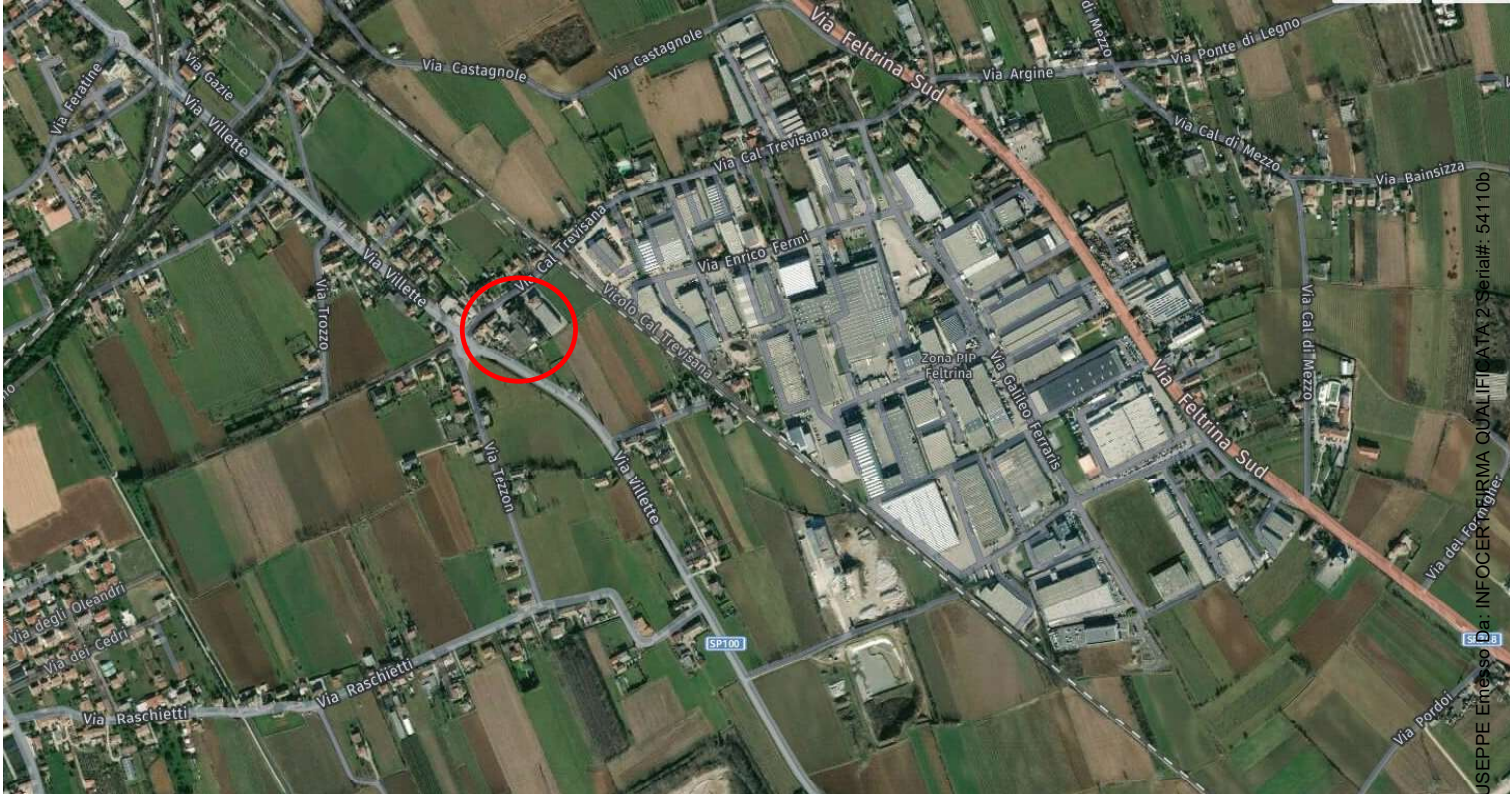
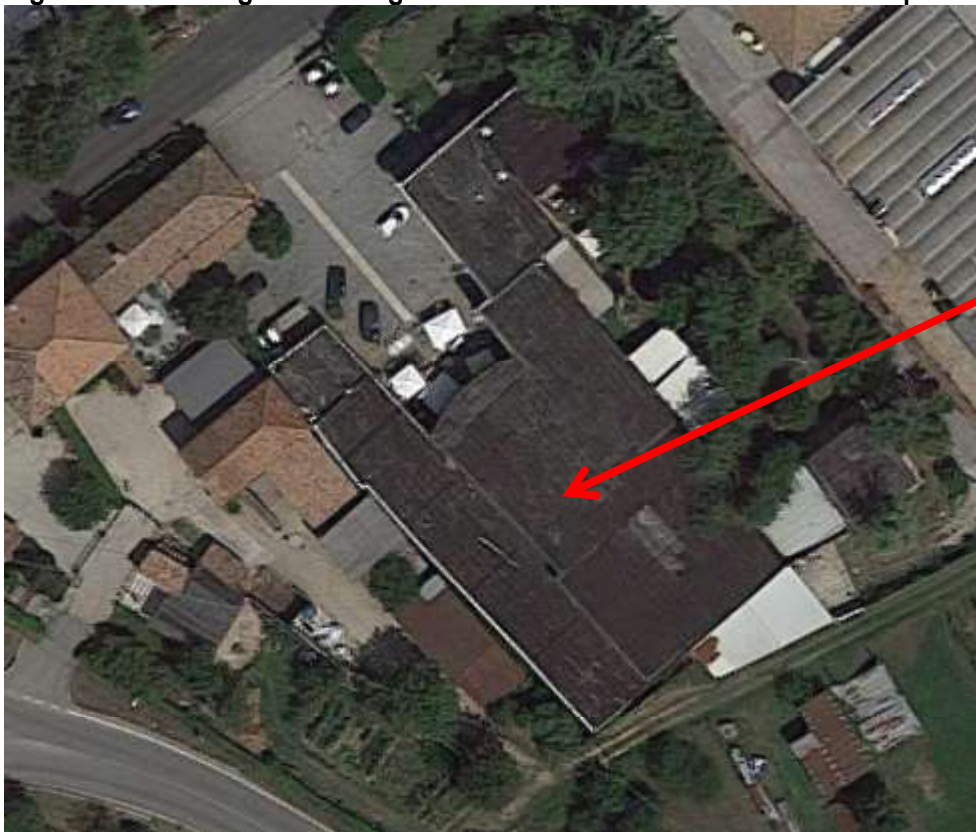


Fig. 2.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa del capannone



Fig. 2.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa del capannone



2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA, l'area sopra la quale è sovraeretto il fabbricato oggetto di esecuzione ricade in:

ZTO D 2.1 – “zona produttiva di completamento commerciale e annonaria”

Fig. 2.7 – estratto Piano degli Interventi – Zonizzazione – del Comune di MONTEBELLUNA con freccia rossa, il capannone oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione

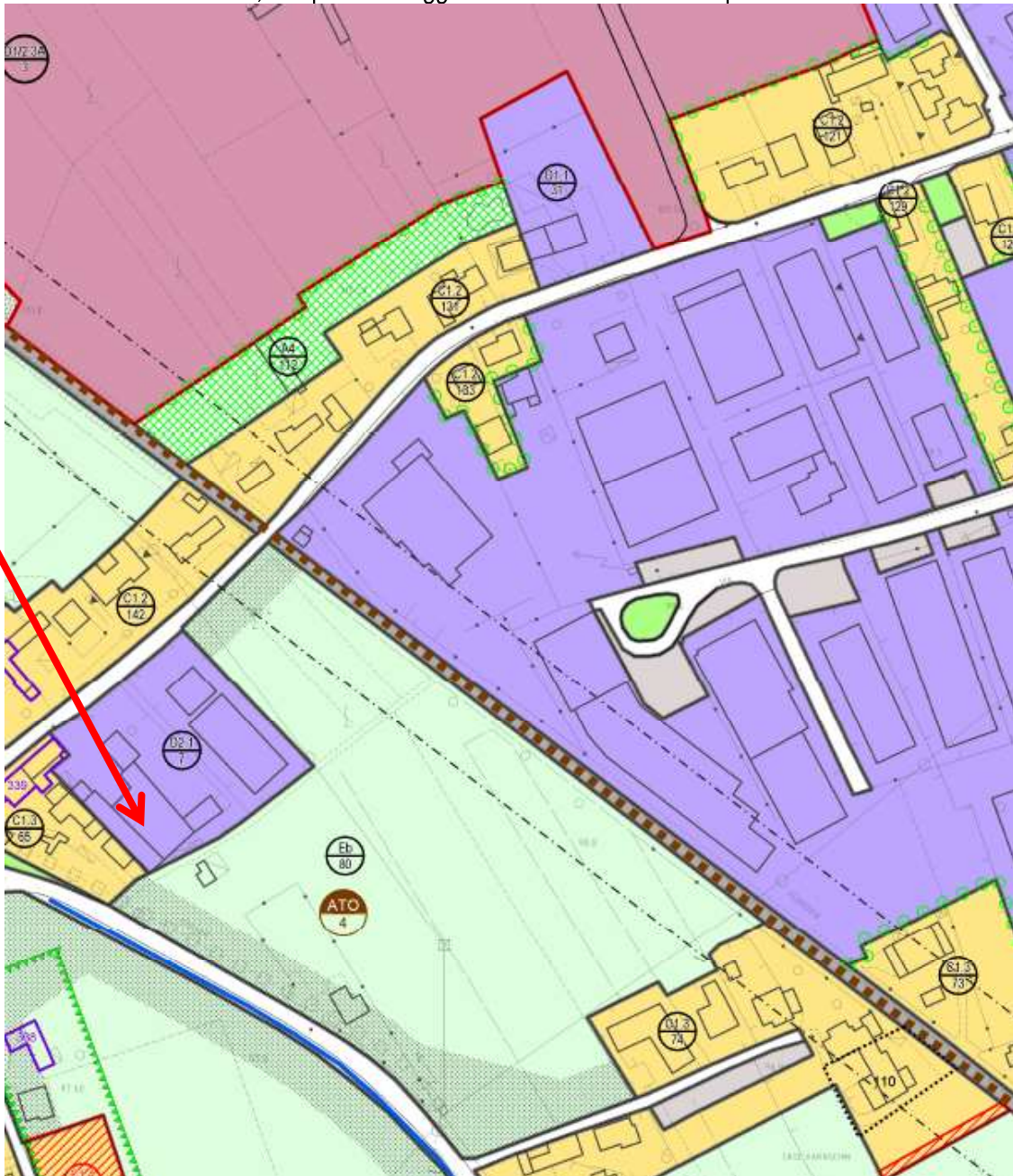
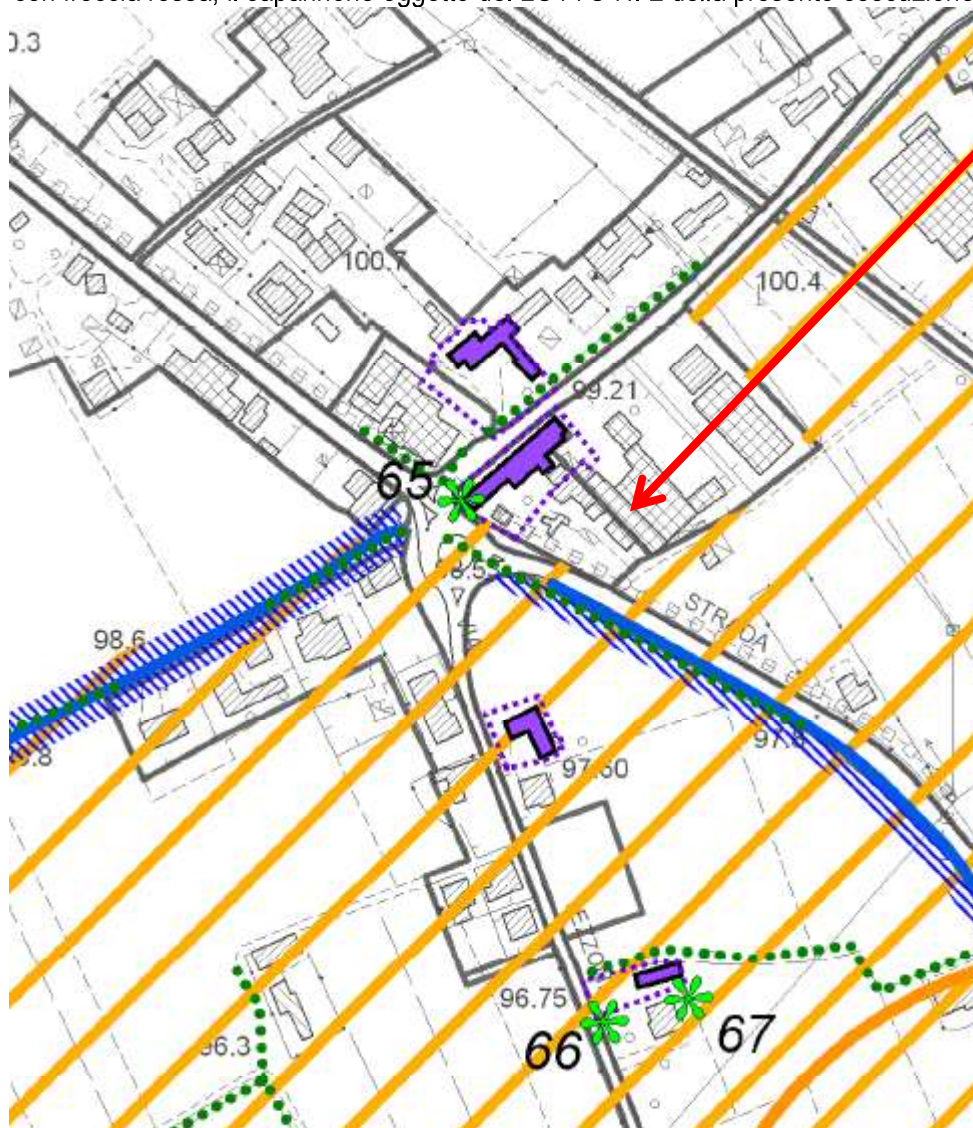


Fig. 2.8 – estratto Piano degli Interventi – Tutela Ambientale – del Comune di MONTEBELLUNA
con freccia rossa, il capannone oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione



2.4) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

Le attuali intestazioni catastali delle unità immobiliari corrispondono a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità mappa catastale ed elaborato planimetrico:

Sono state riscontrate delle difformità tra la rappresentazione in mappa, la rappresentazione nell'elaborato planimetrico e i confini di fatto esistenti tra l'area comune mappale 679 sub 9 e il confinante mappale 1173.

Si evidenzia inoltre che sull'angolo sud-est del mapp. 681 vi è una discordanza tra il confine di fatto (recinzione esistente) e la rappresentazione della medesima linea nella mappa catastale e nell'elaborato planimetrico. Si evidenzia quindi che porzione di scoperto ricade esternamente alla recinzione.



Fig. 2.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. G fig. 3 di Montebelluna, mappale 679

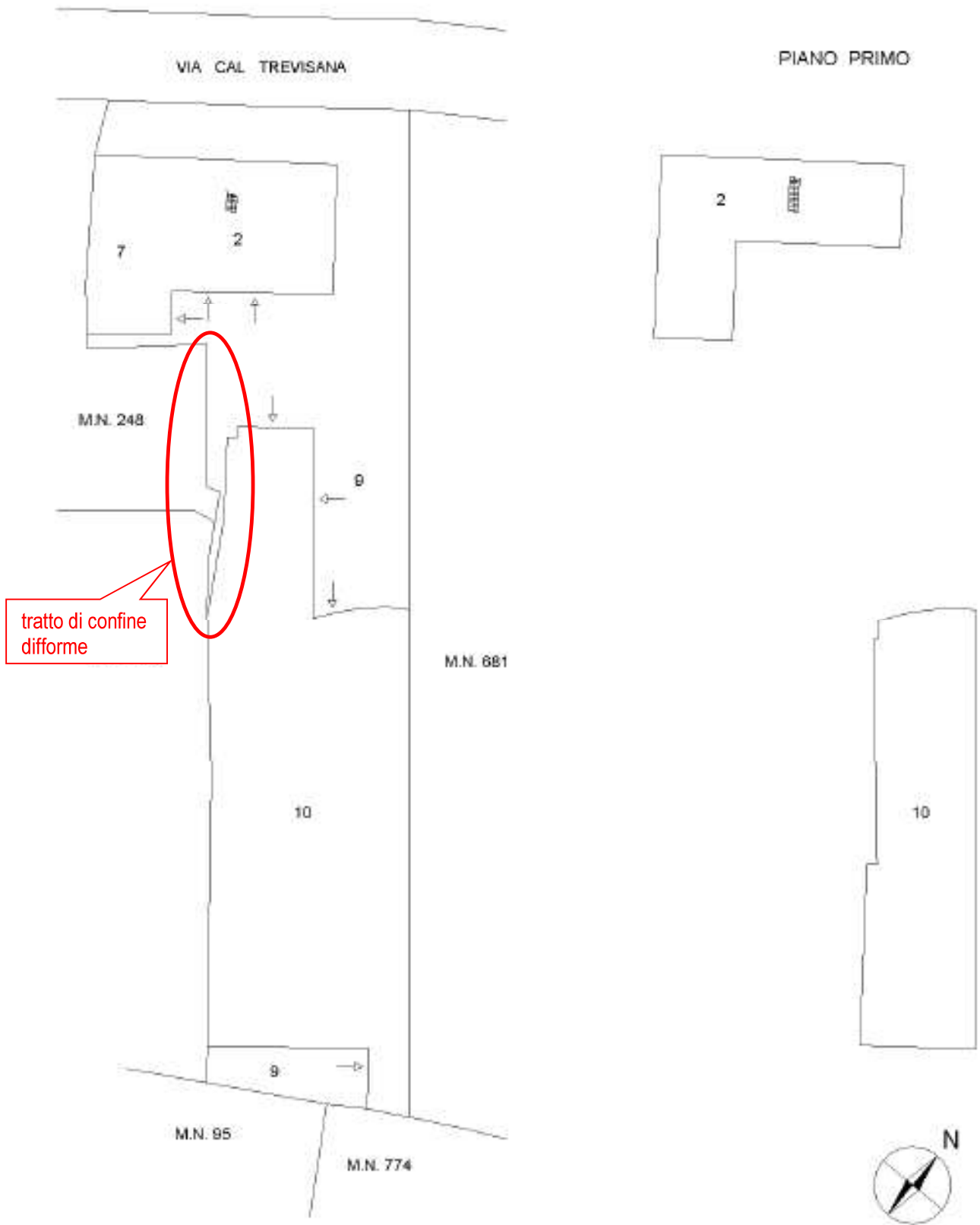


Fig. 2.10 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. G fig. 3 di Montebelluna, mappale 679
con evidenziato in VERDE la porzione del LOTTO N. 2 ricadente sul mapp. 679
in GIALLO l'area mappale 679 sub 9 che resta in comune con il lotto n. 1

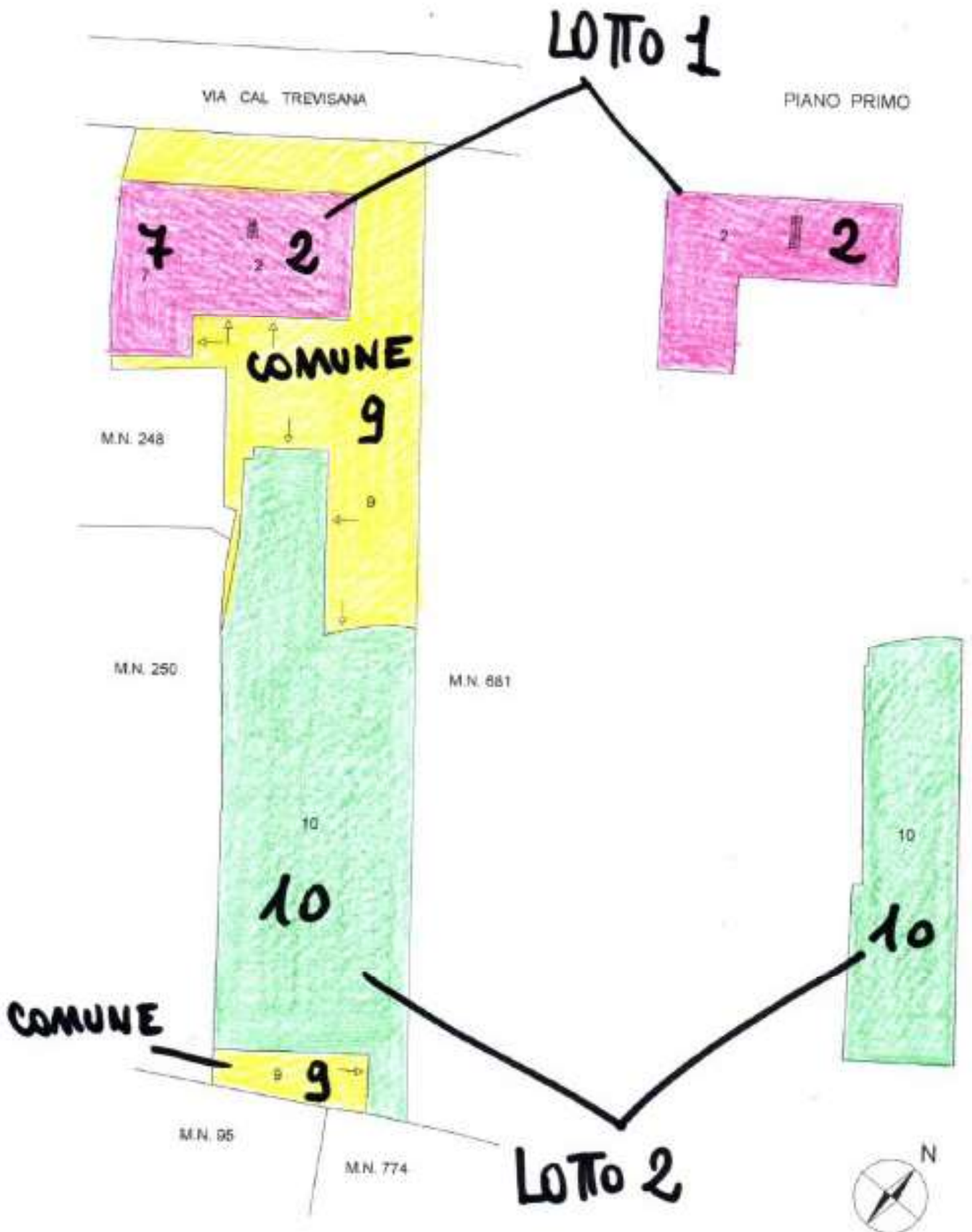
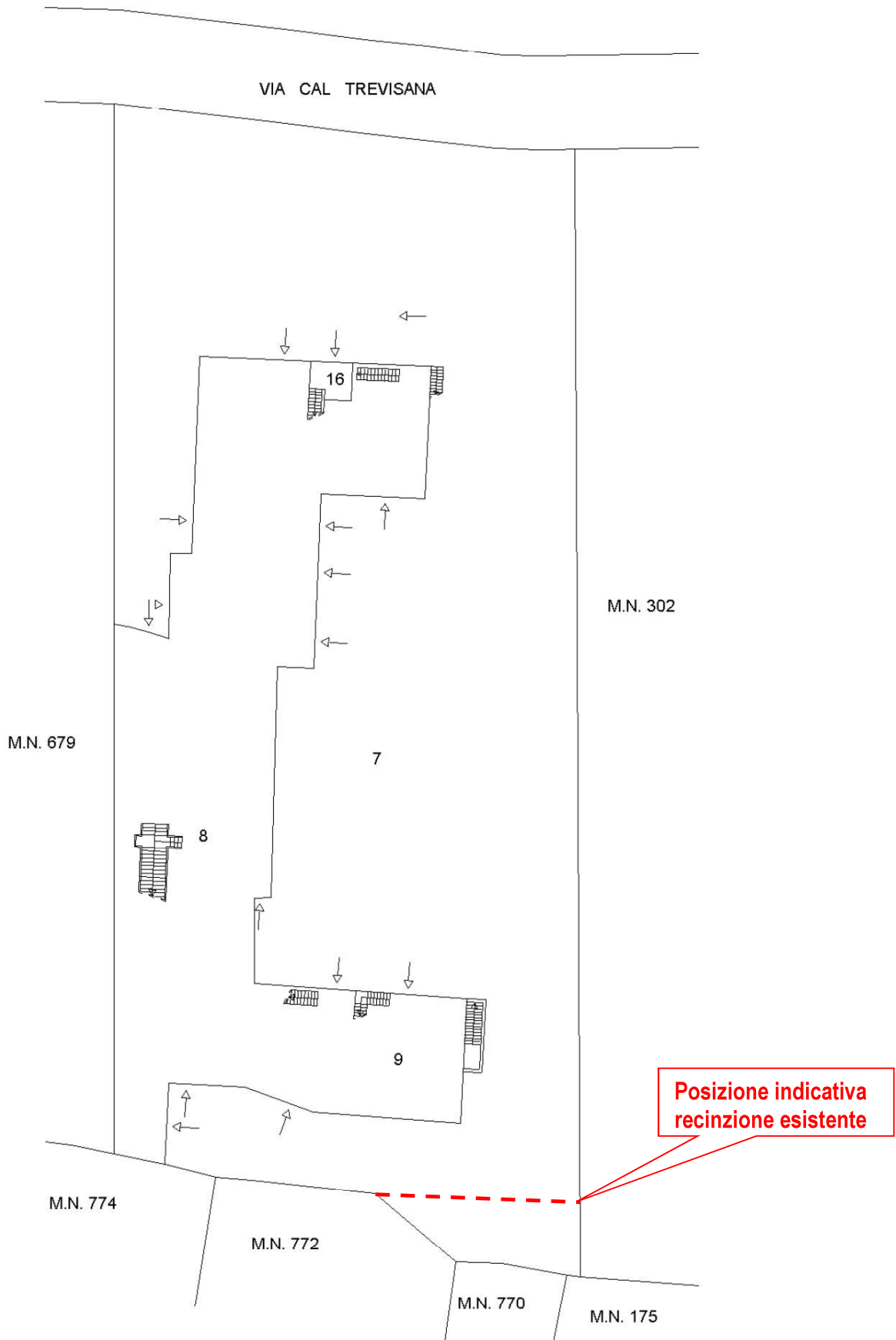
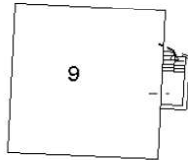
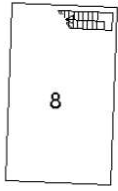


Fig. 2.11 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. G fig. 3 di Montebelluna, mappale 681

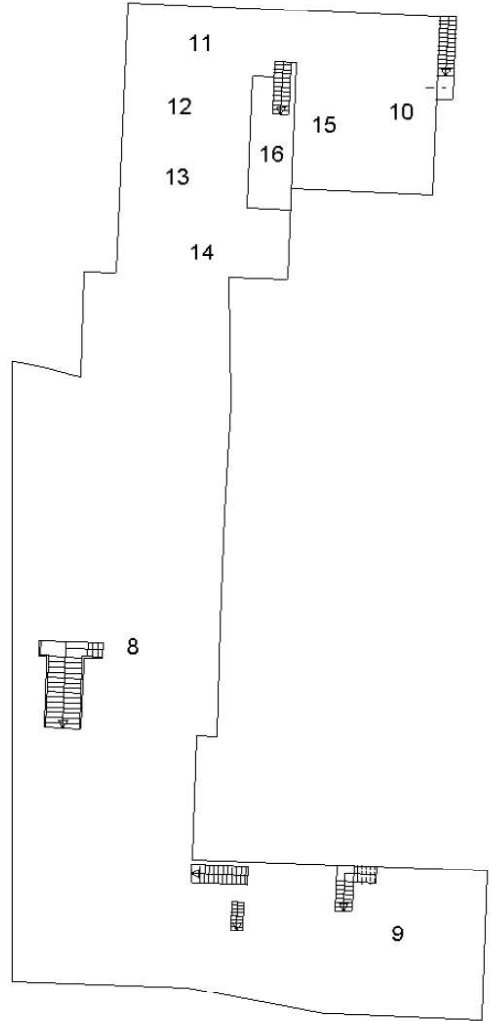
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale della porzione di capannone, identificata con il mappale 679 sub 10 (sez. G fg. 3 di Montebelluna), depositata in banca dati in data 14/10/2005 prot. TV0304414, **NON È CONFORME ALLO STATO DI FATTO**, per i seguenti motivi:

- al piano terra, nella porzione nord-ovest dell'unità è stata ricavata una unità autonoma (attualmente sub-locata ed adibita a scuola di danza), mediante realizzazione di un divisorio interno ricavando così un ampio locale, separato dalla limitrofa esposizione;
- sempre al piano terra, nella porzione nord-ovest dell'unità, gli uffici sono adibiti impropriamente ed abusivamente a spogliatoi, sala d'attesa, ufficio, wc/doccia ad uso della scuola di danza abusivamente insediata;
- al piano terra e primo sono stati realizzati dei controsoffitti che comportano un'altezza interna dei locali diversa da quella indicata nella planimetria catastale.

Le difformità riscontrate riguardanti le altezze interne non vanno ad incidere sulla consistenza, classamento e rendita catastale dell'immobile, mentre per quanto riguarda il ricavo dei locali adibiti a scuola di ballo (porzione nord-ovest dell'unità), si evidenzia che tale difformità comporta la necessaria variazione in due distinte unità immobiliari, previa presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria e rilascio di parere favorevole.

La variazione catastale può essere forfettariamente quantificata in € 3.000,00, il cui costo sarà a carico dell'aggiudicatario, esclusa la pratica edilizia in sanatoria che sarà conteggiata nello specifico paragrafo riguardante la conformità urbanistica dell'immobile.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari identificate con il mappale 681 sub 8-9-10-11-12-13-14-15 (sez. G fg. 3 di Montebelluna) sono state depositate in banca dati in data 14/10/2005 prot. TV0304489.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, per quanto concerne la conformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria, si possono formulare le seguenti considerazioni:

• **SUB 8 (capannone) non conforme**

- al piano terra e primo sono stati realizzati dei controsoffitti che comportano un'altezza interna dei locali diversa da quella indicata nella planimetria catastale;



- al piano terra è stato ampliato il secondo ufficio a partire da nord, in corrispondenza di quelli posizionati nel lato est dell'esposizione;
 - gli uffici al piano terra posti sul corpo a nord di fatto sono adibiti a sale ricreative con angolo bar, sala, barbecue interno, ecc.;
 - in corrispondenza del portico chiuso al piano terra, nell'angolo sud-est, è stato riscontrato un portone di chiusura sul lato nord, arretrato rispetto al fronte del fabbricato, in posizione interna rispetto alla scala ivi esistente;
 - in corrispondenza del portico chiuso al piano primo, nell'angolo sud-est, è stato ricavato abusivamente un alloggio, accorpando anche una camera al piano primo facente parte del contiguo alloggio custode mapp. 681 sub 9.
- **SUB 9 (alloggio custode) non conforme**
 - al piano primo la camera lato ovest di fatto è inglobata nel contiguo alloggio abusivamente ricavato al piano primo della tettoia chiusa facente parte del più ampio mapp. 681 sub 8;
 - al piano primo la camera lato est è stata abusivamente suddivisa tramite divisori interni con il ricavo di due camere ed un disimpegno;
 - le altezze riportate nella planimetria catastale non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.
 - **SUB 10 (mini alloggio uso foresteria) non conforme**
 - le altezze riportate nella planimetria catastale non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.
 - **SUB 11 (mini alloggio uso foresteria) non conforme**
 - le altezze riportate nella planimetria catastale non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.
 - **SUB 12 (mini alloggio uso foresteria) non conforme**
 - le altezze riportate nella planimetria catastale non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.



- **SUB 13 (mini alloggio uso foresteria) non conforme**
 - le altezze riportate nella planimetria catastale non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.

- **SUB 14 (mini alloggio uso foresteria) non conforme**
 - le altezze riportate nella planimetria catastale non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.

- **SUB 15 (mini alloggio uso foresteria) non conforme**
 - le altezze riportate nella planimetria catastale non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.

Le difformità riscontrate riguardanti le altezze interne non vanno ad incidere sulla consistenza, classamento e rendita catastale dell'immobile, mentre per quanto riguarda le altre difformità riscontrate, si evidenzia che le stesse comportano eventualmente la necessaria variazione, previa presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria e rilascio di parere favorevole.

La variazione catastale, da eseguirsi previa sanatoria urbanistica, può essere forfettariamente quantificata in € 5.000,00, il cui costo sarà a carico dell'aggiudicatario, esclusa la pratica edilizia in sanatoria che sarà conteggiata nello specifico paragrafo riguardante la conformità urbanistica dell'immobile.

Inoltre, sull'area mappale 681 sub 7 sono state riscontrate le seguenti difformità abusive non sanabili e quindi da demolire:

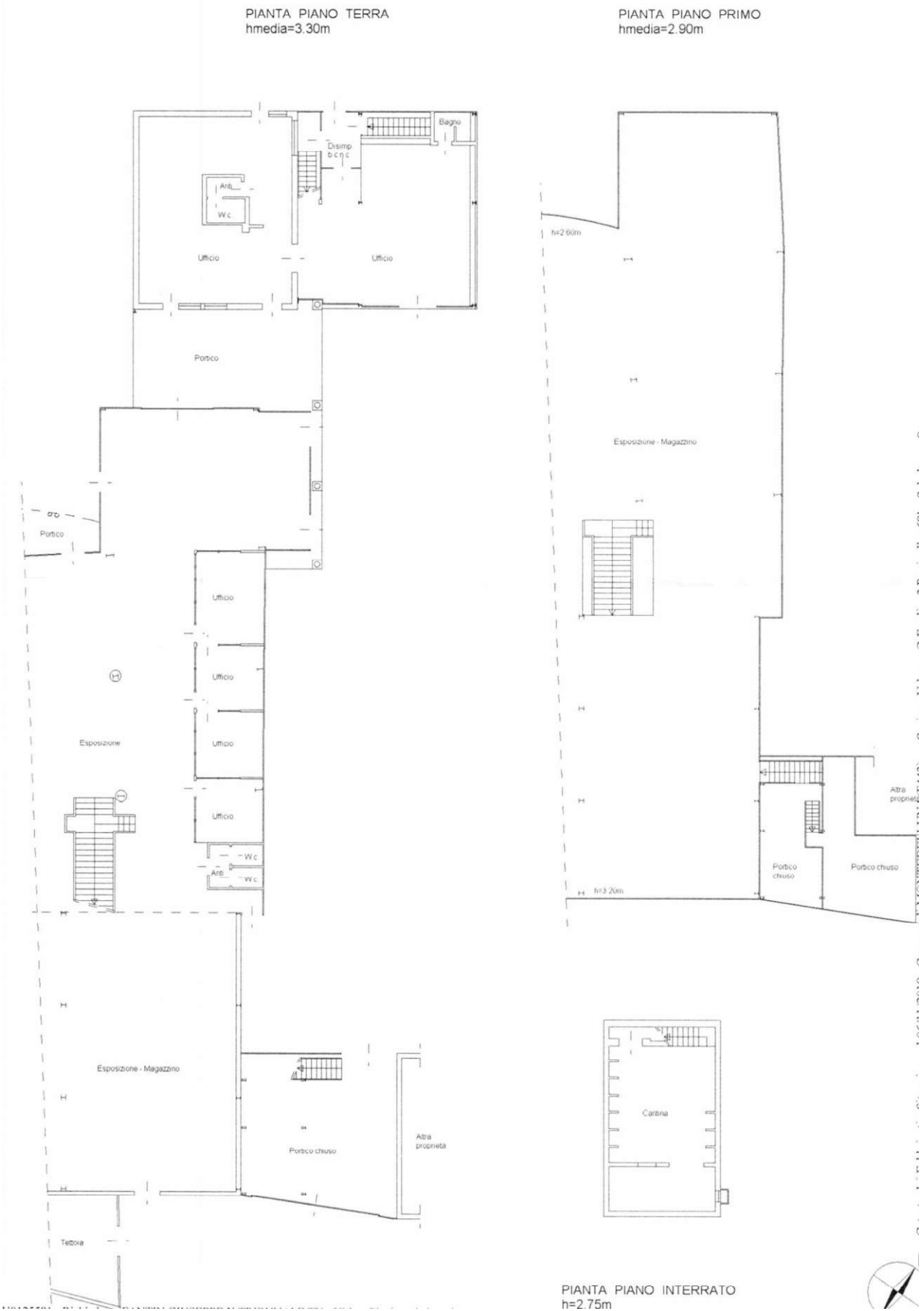
- in corrispondenza della tettoia esterna posta sul lato sud (mapp. 681 sub 8), la medesima è stata abusivamente ampliata di circa 40 mq verso est e pertanto dovrà essere demolita;
- ad est del capannone sono state realizzate abusivamente delle tettoie / manufatti / cassette in legno e pertanto dovranno essere demolite.



Figure 2.12 – PLANIMETRIE CATASTALI (FUORI SCALA)
planimetria catastale (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 679 sub 10



planimetria catastale (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 681 sub 8



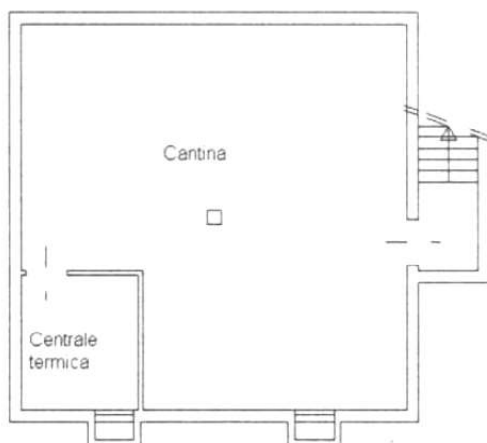
planimetria catastale (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 681 sub 9



PIANTA PIANO PRIMO
hmedia=2.65m



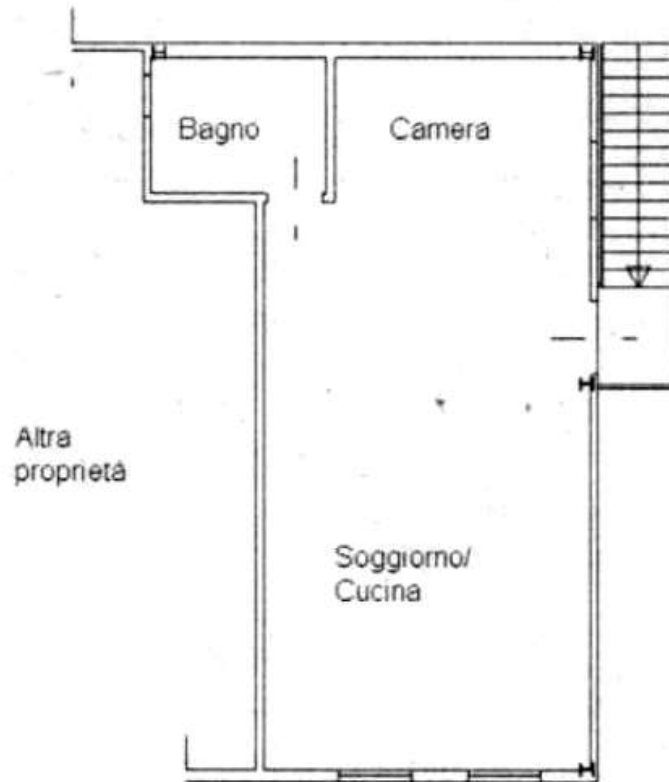
PIANTA PIANO TERRA
h=2.65m



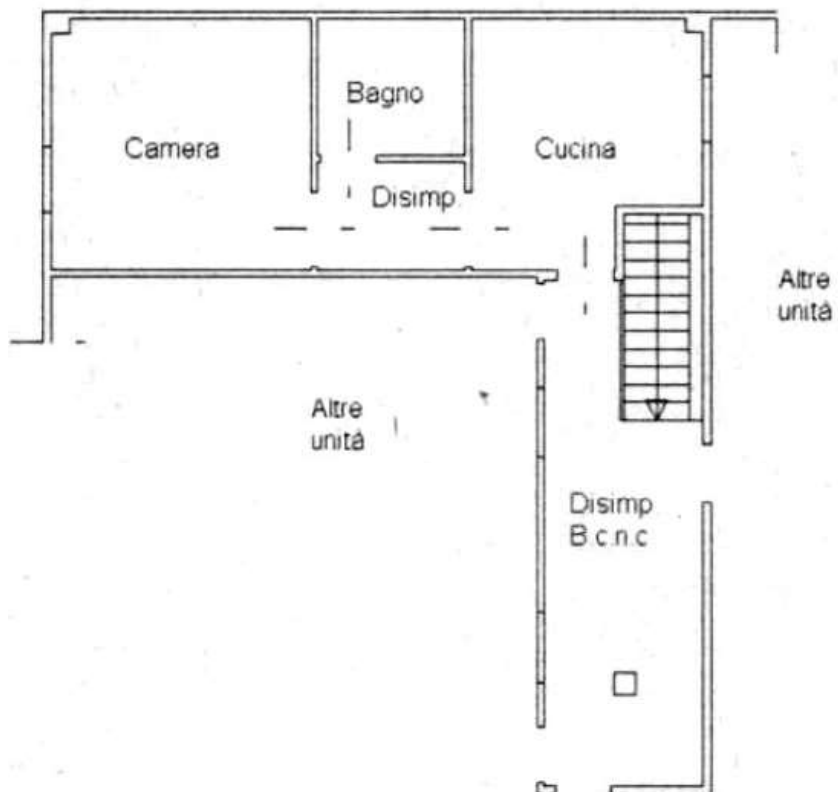
PIANTA PIANO INTERRATO
h=2.70m



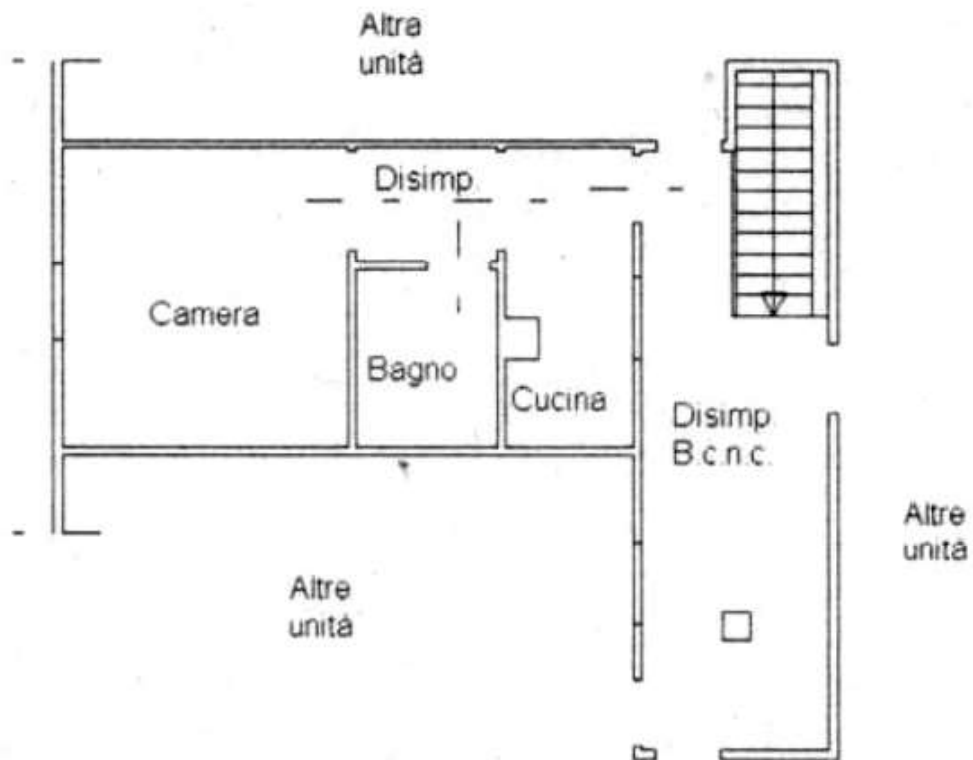
planimetria catastale (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 681 sub 10



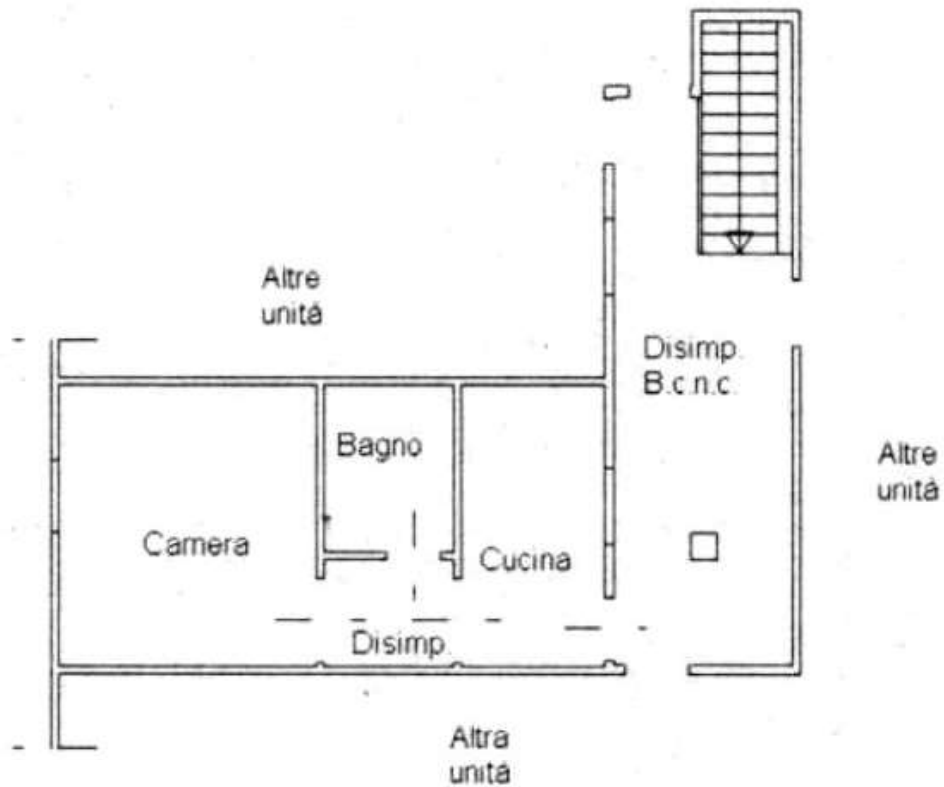
planimetria catastale (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 681 sub 11



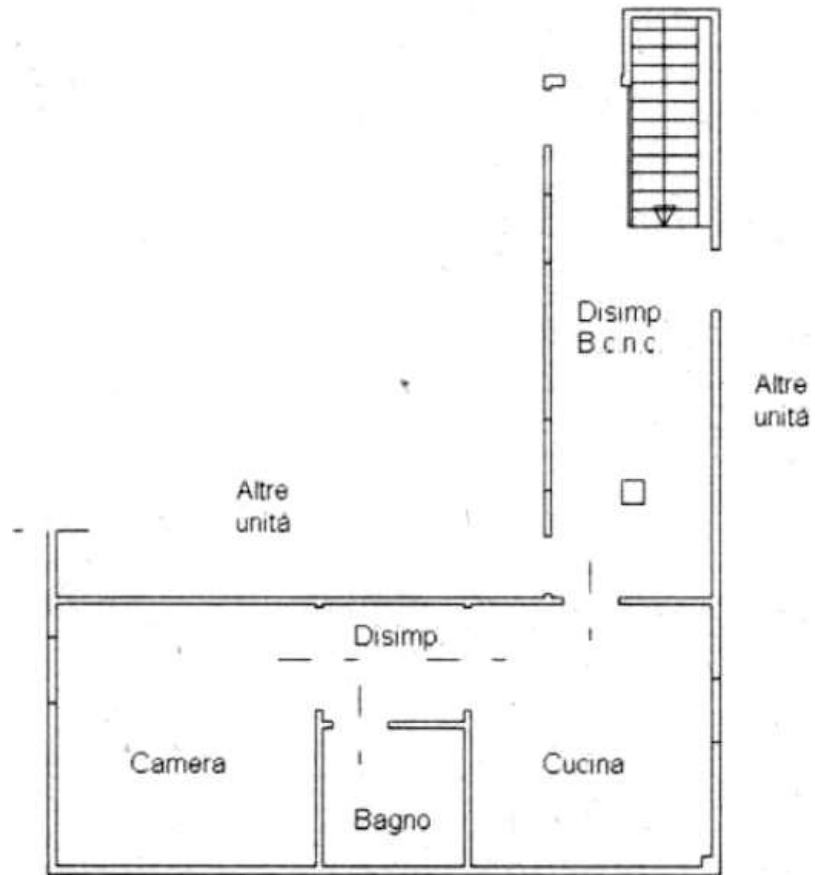
planimetria catastale (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 681 sub 12



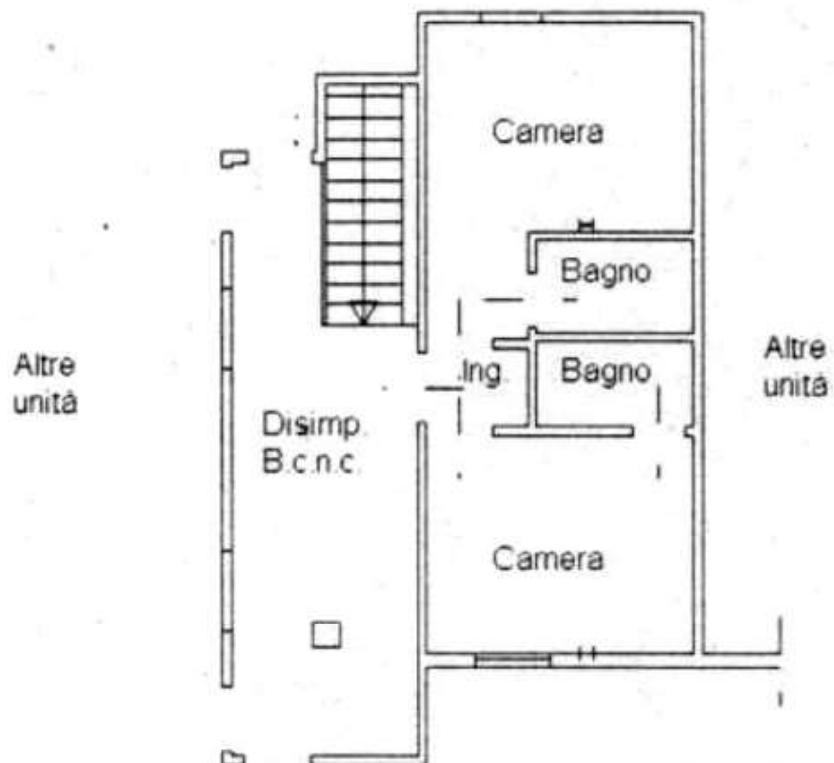
planimetria catastale (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 681 sub 13



planimetria catastale (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 681 sub 14



planimetria catastale (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 681 sub 15



2.5) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

2.5.1) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO :

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un capannone uso commerciale (esposizione/magazzino), disposto su due piani fuori terra, con annessi alloggio custode e mini alloggi uso foresteria, edificato negli anni 1970 e successivamente rimaneggiato ed ampliato in più riprese fino alla configurazione attuale.

Il capannone commerciale, con relativi alloggi residenziali annessi, è suddiviso in due distinte proprietà (esecutato n. 1 proprietario della porzione ovest, esecutato n. 2 proprietario della porzione est), rispettivamente identificate con propri identificativi catastali, ma nella presente esecuzione immobiliare (r.g.e. 100/16 con riunita la r.g.e 103/2016, che comprendono gli stralci della r.g.e. 116/2016) viene posto in vendita unitamente come LOTTO N. 2, in quanto di fatto ed urbanisticamente formano un'unica unità, che separatamente non sarebbero autonomamente utilizzabili.

Il mapp. 679 sub 10 (porzione lotto n. 2) comprende la quota di comproprietà sull'area mapp. 679 sub 9, comune al lotto n. 1 (mapp. 679 sub 2-7).

L'area scoperta del mapp. 681 non è suddivisa materialmente dall'area comune mapp. 679 sub 9 ed è delimitata da un'unica recinzione (si evidenzia infatti che le pratiche edilizie riguardanti l'immobile sono state presentate in parte come unico progetto dei mappali 681 e 679, comprendente quindi anche il lotto n. 1 oggetto di esecuzione).

All'attualità presenta uno scadente aspetto architettonico/conservativo.

5.2) ACCESSO:

L'accesso avviene da nord dalla via Cal Trevisana, attraverso l'area comune mapp. 679 sub 9 che rimane in comproprietà con il lotto n. 1 della presente esecuzione, ed attraverso l'area mapp. 681 sub 7 per il tramite di due ingressi, quello principale sull'angolo nord-ovest e l'altro sull'angolo nord-est del mappale 681.

L'accesso all'esigua porzione di area scoperta sita sul lato sud del capannone può avvenire pedonalmente direttamente dal capannone oppure attraverso la stradina campestre presente sulla fascia nord dei terreni in proprietà di terzi identificati catastalmente con il mapp. 95 e mapp. 1172 (fg. 45 di Montebelluna). Il suddetto passaggio non risulta richiamato nei recenti atti di provenienza, anche se si presume trattasi di passaggio di fatto derivante dallo stato dei luoghi ultraventennale.



5.3) SCOPERTO PERTINENZIALE:

Scoperto pertinenziale mapp. 679 sub 9 COMUNE AL LOTTO N. 1:

Lo scoperto pertinenziale COMUNE, mapp. 679 sub 9, si sviluppa per la maggior quota parte sul lato nord del lotto mapp. 679 ed in minore quota parte sul lato sud del lotto.

La superficie complessiva dell'area comune è di circa mq 667 catastali.

Tale scoperto comune verrà assegnato in quota proporzionale di comproprietà al lotto n. 1 ed al mappale 679 sub 10 (porzione lotto n. 2).

L'area risulta quasi interamente pavimentata, ad eccezione di alcune porzioni a verde, ed è adibita ad accesso e recesso dalla pubblica via Cal Trevisana, nonché a spazio di sosta e parcheggio.

Il cancello di accesso esistente a nord risulta posizionato a cavaliere fra lo scoperto comune mapp. 679 sub 9 e lo scoperto mapp. 681 sub 7, facente parte del lotto n. 2 di cui trattasi.

Il cancello quindi all'attualità viene utilizzato per l'accesso al mappale 679 (di cui è parte anche l'abitazione che costituisce il LOTTO N. 1 della presente esecuzione) e dal mappale 681.

Lo scoperto comune risulta quasi interamente recintato ad eccezione del confine est del mappale 679 che non è di fatto materializzato.

Si evidenzia che sono state riscontrate delle difformità tra la rappresentazione in mappa, la rappresentazione nell'elaborato planimetrico e i confini di fatto esistenti tra l'area comune mappale 679 sub 9 e il confinante mappale 1173 (in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del mapp. 679 sub 10).

Eventuali pratiche di perfezionamento dell'assetto proprietario e contestuale aggiornamento catastale, da predisporre unitamente al confinante mappale 1173, saranno assunte dall'aggiudicatario.

Scoperto pertinenziale mapp. 681 sub 7 (LOTTO N. 2):

Lo scoperto pertinenziale, mapp. 681 sub 7, si sviluppa sui lati nord, est e sud del lotto.

La superficie complessiva dell'area è di circa 2.200 mq catastali.

L'area risulta in parte pavimentata ed in parte a cortile / verde ed è inoltre adibita ad accesso e recesso dalla pubblica via Cal Trevisana, nonché a spazio di sosta e parcheggio.

Come relazionato, il cancello di accesso esistente sull'angolo nord-ovest del mappale 681 risulta posizionato a cavaliere fra lo scoperto mapp. 681 sub 7 in oggetto e lo scoperto comune mapp. 679 sub 9 comune al LOTTO N. 1 della presente esecuzione. Il cancello



quindi all'attualità viene utilizzato per l'accesso al mappale 679 (di cui è parte anche l'abitazione che costituisce il LOTTO N. 1 della presente esecuzione) e dal mappale 681.

Sull'angolo nord-est vi è un ulteriore accesso dalla via Cal Trevisana che attraverso un passaggio interno esistente sulla fascia est del mappale 681 (a servizio del capannone) conduce alla porzione sud del medesimo lotto.

Quindi lo scoperto risulta quasi interamente recintato ad eccezione del confine ovest del mappale 681 che, come relazionato, non è di fatto materializzato.

Si evidenzia che sull'angolo sud-est del lotto vi è una discordanza tra il confine di fatto (recinzione esistente) e la rappresentazione della medesima linea nella mappa catastale e nell'elaborato planimetrico. Si evidenzia quindi che porzione di scoperto ricade esternamente alla recinzione.

Eventuali pratiche di perfezionamento dell'assetto proprietario e contestuale aggiornamento catastale, da predisporre unitamente ai confinanti mappali 770 - 772, saranno assunte dall'aggiudicatario.

I due scoperti mapp. 679 sub 9 (comune al lotto n. 1) e mapp. 681 sub 7 non risultano all'attualità suddivisi materialmente, in quanto trattasi di un'area scoperta pertinenziale ai due immobili costituenti il lotto n. 1 ed il lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare.



5.4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA:

Identificazione numero figure con coni visuali

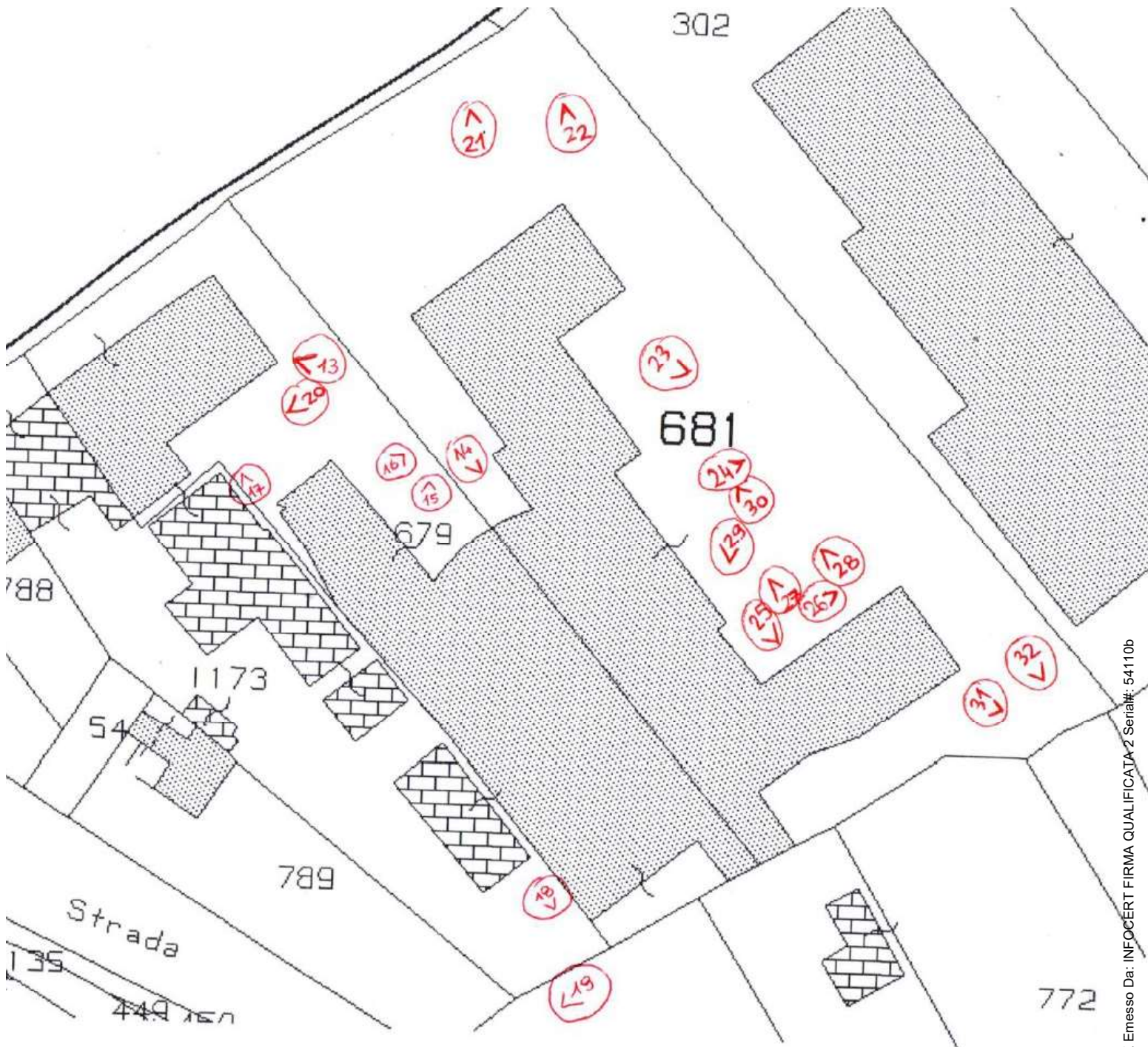


Fig. 2.13 – vista da nord del capannone



Fig. 2.14 – vista da sud-est dell'area comune sub 9 (con freccia gialla) e dell'accesso da via Cal Trevisana



Fig. 2.15 – particolare facciata nord

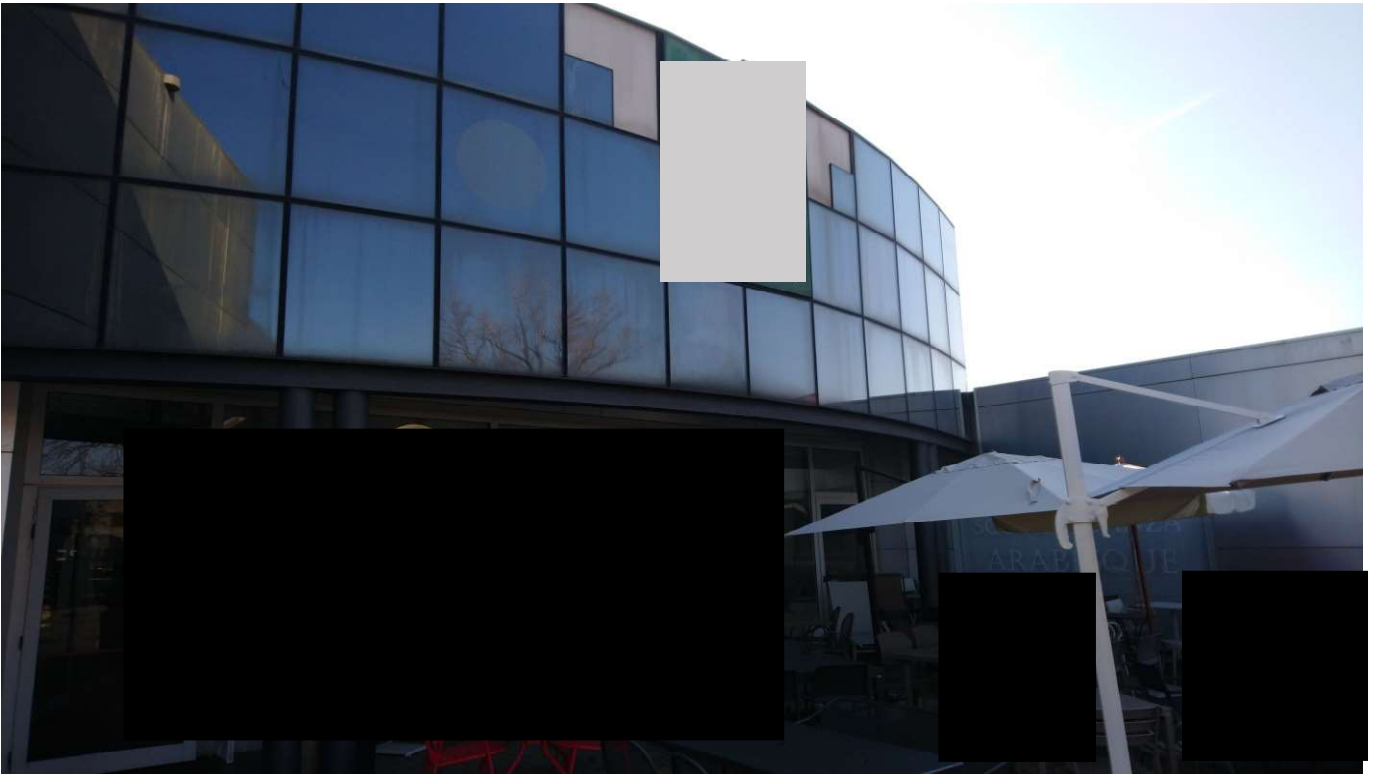


Fig. 2.16 – particolare facciata est (porzione nord-ovest)

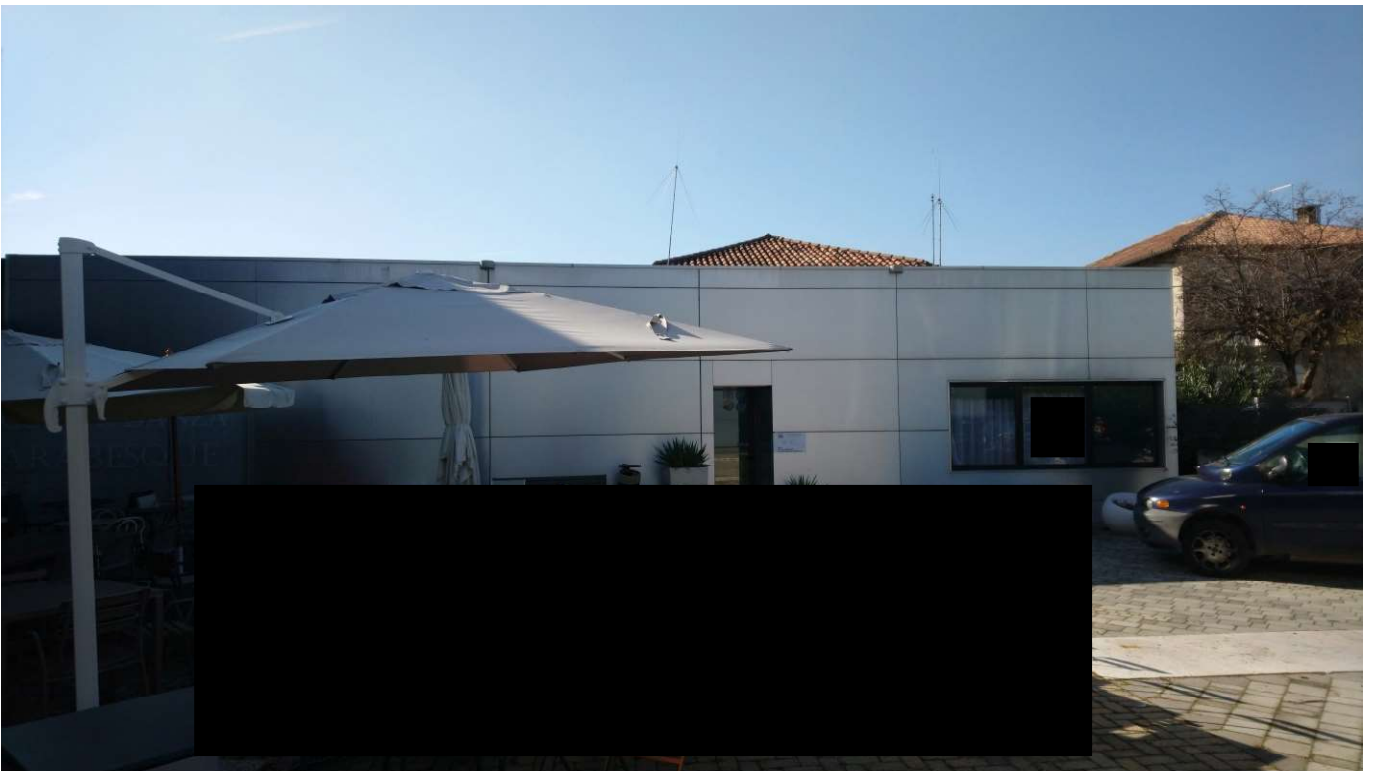


Fig. 2.17 e 2.18– particolare confine lato ovest visto da nord (a sinistra) e visto da sud (a destra)



Fig. 2.19 – vista da sud-ovest dell'immobile



Fig. 2.20 – vista da ovest



Fig. 2.21 – vista da nord



Fig. 2.22 – vista da nord-est



Fig. 2.23 – vista da sud-est



Fig. 2.24 – vista da est



Fig. 2.25 – vista da sud-est



Fig. 2.26 – vista da est



Fig. 2.27 – vista da nord



Fig. 2.28 – vista da nord



Fig. 2.29 – vista dello scoperto lato est



Fig. 2.30 – manufatti da rimuovere esistenti sullo scoperto



Fig. 2.31 – vista da sud-est



Fig. 2.32 – vista del passaggio interno esistente sulla fascia est del mappale 681



2.5.5) EPOCA DI COSTRUZIONE E TIPOLOGIA DI STRUTTURA:

La costruzione del fabbricato risale indicativamente agli anni 1970 e successivi rimaneggiati ed ampliato in diverse riprese fino alla configurazione attuale.

L'edificio si eleva su complessivi due piani fuori terra (con porzioni interrato).

Tra la porzione ovest del capannone (mapp. 679 sub 10) e la porzione est (mapp. 681) non vi è un muro divisorio o altro elemento atto a separare le attuali due distinte proprietà, ma l'immobile viene posto in vendita come unico LOTTO N. 2.

Il muro ovest del piano terra del capannone è sul confine di proprietà.

L'immobile ha una forma irregolare, con lato maggiore disposto in senso nord-sud.

La rampa di scale per l'accesso al piano primo del capannone è ubicata sulla porzione est del capannone (mapp. 681 sub 8) ed è a servizio dell'intero piano primo del mapp. 679 sub 10 e mapp. 681 sub 8.

La tipologia di struttura e finitura è quella tipica dell'epoca di costruzione del fabbricato stesso (anni 1970), con strutture in elevazione realizzate con blocchi di cls / laterizio e pilastri in cls / acciaio.

La copertura del capannone è piana, come pure quella dei mini alloggi a nord.

La copertura dell'alloggio del custode a sud è inclinata a due falde.

L'intero complesso non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati (elettrico, idrico, termico ove presente) non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari. Dalla documentazione reperita presso i pubblici Uffici, non risulta che siano stati eseguiti lavori volti al risanamento energetico e/o statico dell'immobile.

Nell'immobile non sono rispettati i requisiti aero-illuminanti e di ventilazioni minimi previsti dalle attuali normative igienico-sanitarie in quanto lo stesso è opera conseguente di vari condoni edilizi.

L'immobile è stato edificato abusivamente in più riprese e ripetutamente oggetto di condoni edilizi, pertanto non presenta le caratteristiche funzionali, costruttive e distributive proprie di un immobile progettato ed ideato preliminarmente.



2.5.6) FINITURE ESTERNE:

Le pareti esterne del fabbricato sono per la maggior quota parte rivestite con pannelli di coibentazione e con pannelli sandwich, mentre in minor quota parte (zona uffici) con finestrate.

La tettoia sul lato sud è costituita da blocchi in cls in elevazione e copertura con lamiera ondulata.

Le finiture risalgono indicativamente agli anni 1970 e alle successive opere di miglioria.

2.5.7) DISTRIBUZIONE INTERNA E FINITURE INTERNE:

2.5.7.1) Capannone

Il capannone ha una superficie di oltre 2.000 mq lordi ed è identificato catastalmente con il mappale 679 sub 10 (di proprietà dell'esecutato n. 1) e mappale 681 sub 8 (di proprietà dell'esecutato n. 2).

Il piano terra è composto da un ampio locale open-space avente destinazione esposizione.

Internamente al capannone, sul lato est, vi sono gli uffici ed i servizi igienici.

Sull'angolo nord-ovest dell'unità, al piano terra, sono stati ricavati dei locali adibiti a scuola di ballo (sala da ballo, spogliatoio, wc/doccia, ufficio, sala attesa) in luogo degli uffici autorizzati e includendo porzione dell'area espositiva.

Sempre al piano terra, sul lato nord-est, vi è un'altra ala destinata ed autorizzata come "uffici", collegata con il restante capannone da una zona porticata. Di fatto, però, questa ala viene utilizzata impropriamente ed abusivamente (senza quindi le prescritte autorizzazioni comunali) a sale ricreative con angolo bar, sala, barbecue interno, ecc..

Infine, al piano terra sul lato sud, vi sono:

- una tettoia chiusa ad uso deposito attrezzi;
- un portico chiuso sull'angolo sud-est, in parte soppalcato. In corrispondenza di quest'ultimo, al piano primo, è stato ricavato abusivamente un alloggio, accorpendo anche una camera della contigua abitazione mapp. 681 sub 9, facente parte del medesimo lotto. Tale alloggio è abusivo e non sanabile, pertanto andrà ripristinato lo stato autorizzato.



Il piano primo del capannone è composto da un unico locale open-space adibito ad esposizione. Per accedervi è necessario percorrere la rampa di scale metallica (ricadente sul mapp. 681 sub 8).

Si evidenzia che le altezze interne attualmente differenziano da quelle autorizzate in quanto per le esposizioni sono stati realizzati localmente delle controsoffittature e rialzi del pavimento.

Al piano interrato, nella zona sottostante all'ala nord, si trova una cantina alla quale vi si accede attraverso un disimpegno (mapp. 681 sub 16), a servizio anche dei mini alloggi posti al piano primo, e per il tramite di un vano scale interno.

Le pavimentazioni interne sono per la maggior quota parte in laminato tipo legno e calcestruzzo liscio (esposizione), ad eccezione della zona uffici a nord (abusivamente adibita a zona ricreativa) che sono parte in parquet di legno e parte in piastrelle.

Le pavimentazioni dei servizi igienici, come pure i rivestimenti, sono in piastrelle.

Nella tettoia esterna e portico chiuso, a sud, vi è una pavimentazione posticcia in cls.

Le pareti interne dell'immobile sono per la maggior quota parte in pannelli di lamiera (esposizione).

I soffitti sono per la maggior quota parte controsoffittati da una struttura a telaio leggera con interposti vetusti pannelli (esposizione).

I serramenti esterni sono per la maggior quota parte con telaio metallico (esposizione).

Le finiture risalgono indicativamente agli anni 1970 e alle successive opere di miglioria.

Allo stato attuale i tamponamenti presentano uno scadente stato di manutenzione con scrostature dovute principalmente all'umidità, infiltrazioni e muffe.

Anche i controsoffitti risultano in più punti danneggiati e colpiti dai fenomeni di umidità ed infiltrazioni provenienti dalla soprastante copertura piana.



Fig. 2.33 – schema a vista pianta piano terra CAPANNONE (fuori scala)

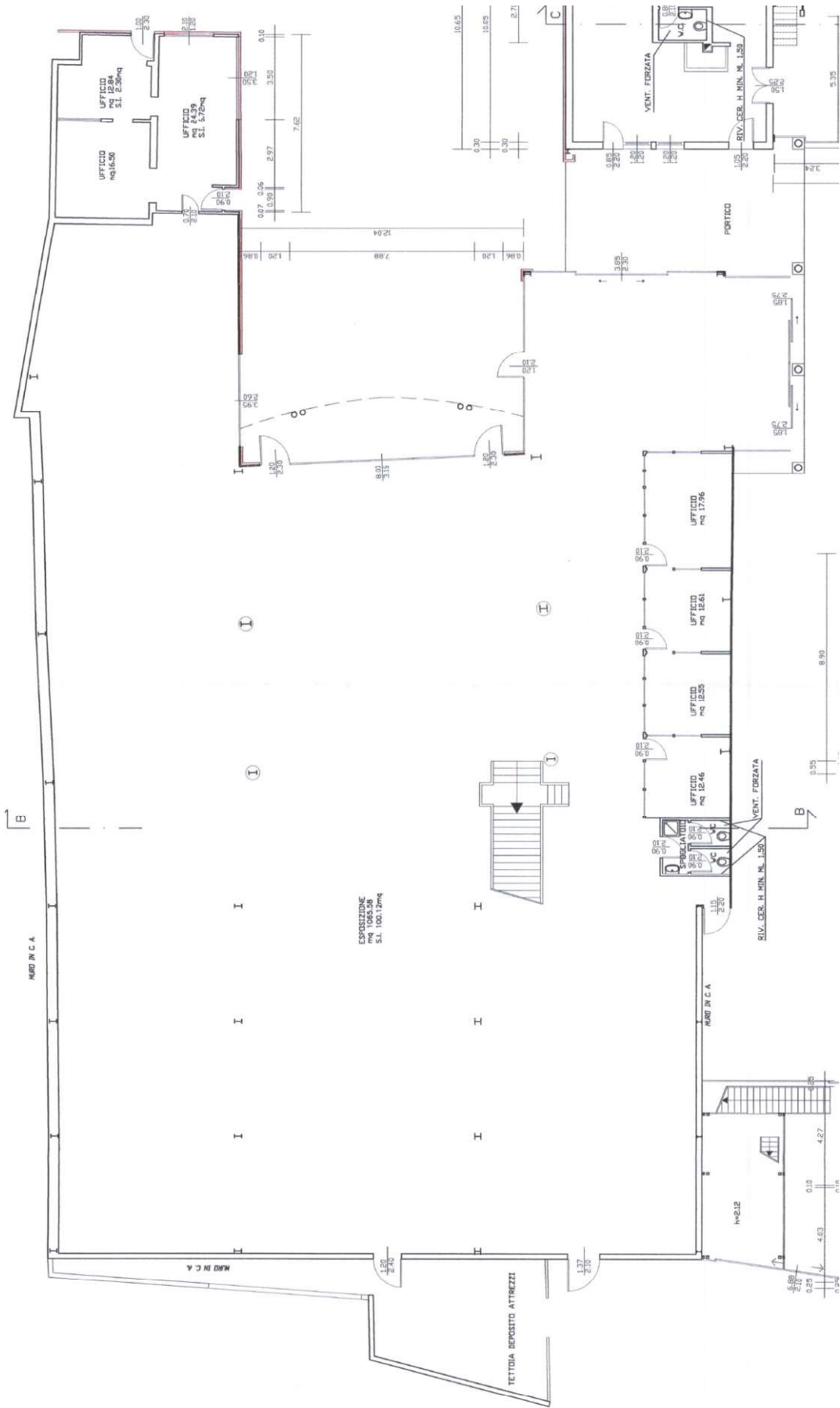


Fig. 2.34 – schema a vista pianta piano primo CAPANNONE (fuori scala)

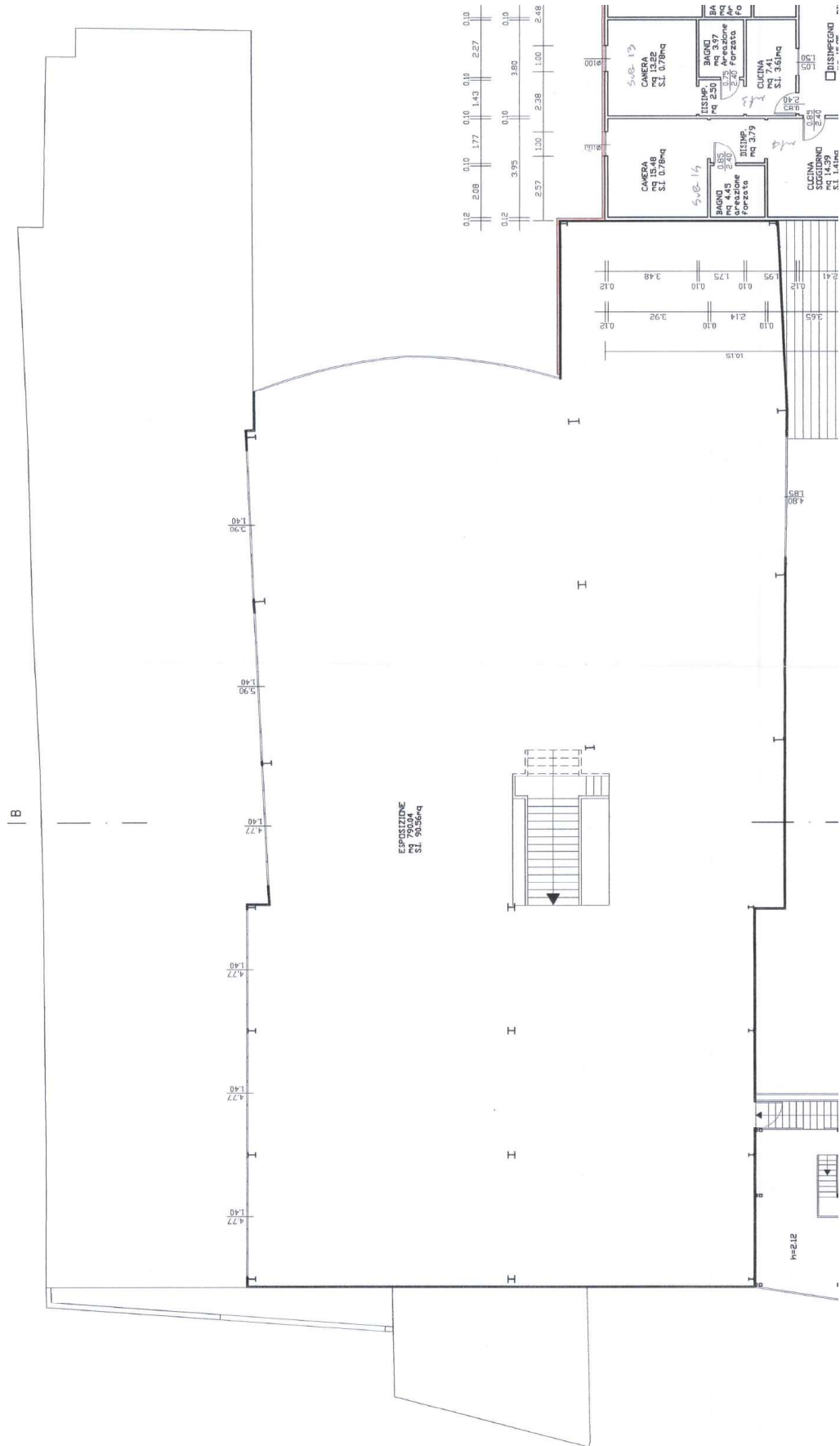
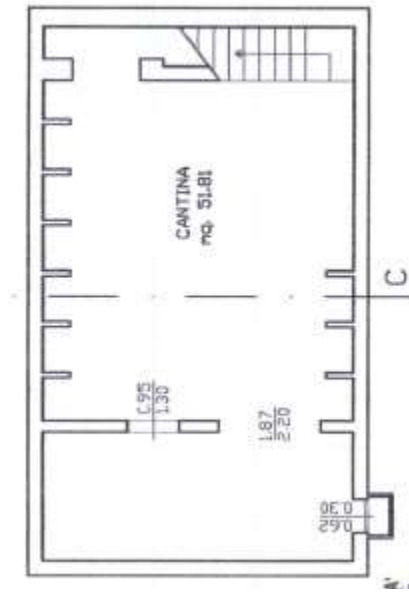
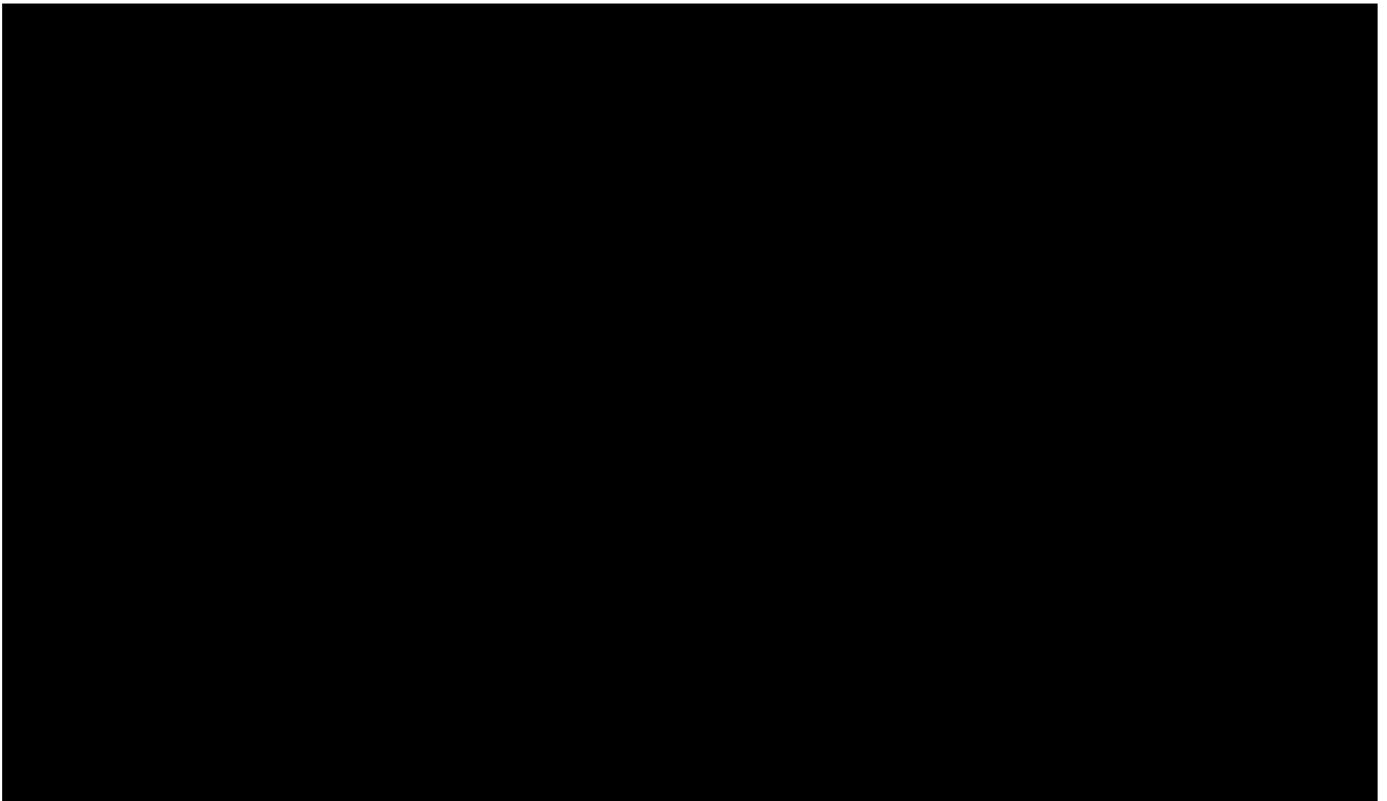


Fig. 2.35 – schema a vista pianta piano interrato sottostante l'ala nord CAPANNONE (fuori scala)

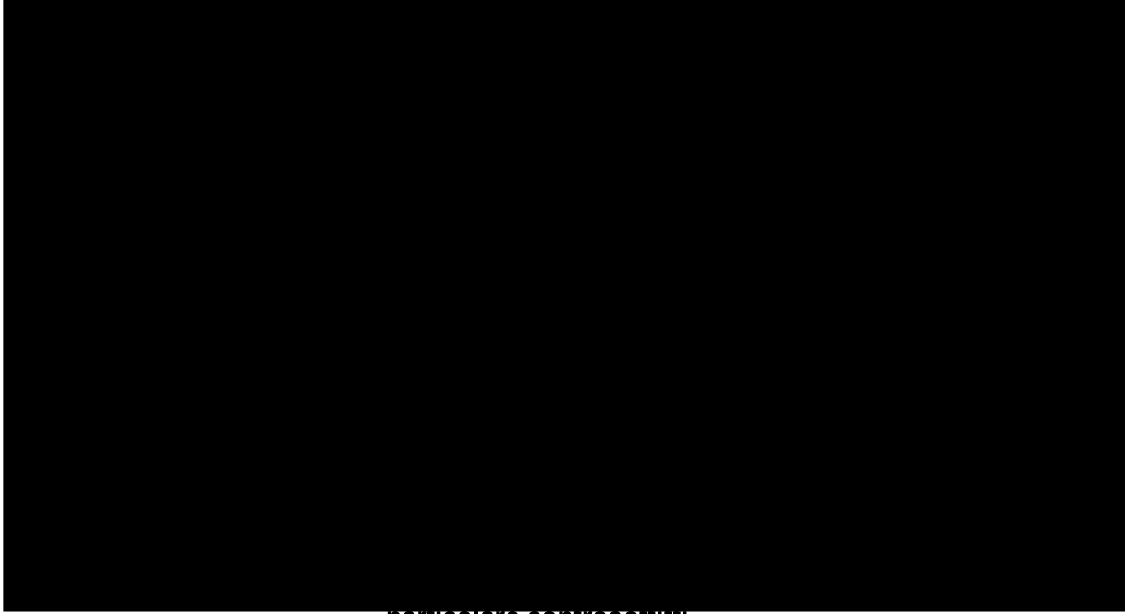


Documentazione fotografica “mapp. 679 sub 10 e mapp. 681 sub 8”

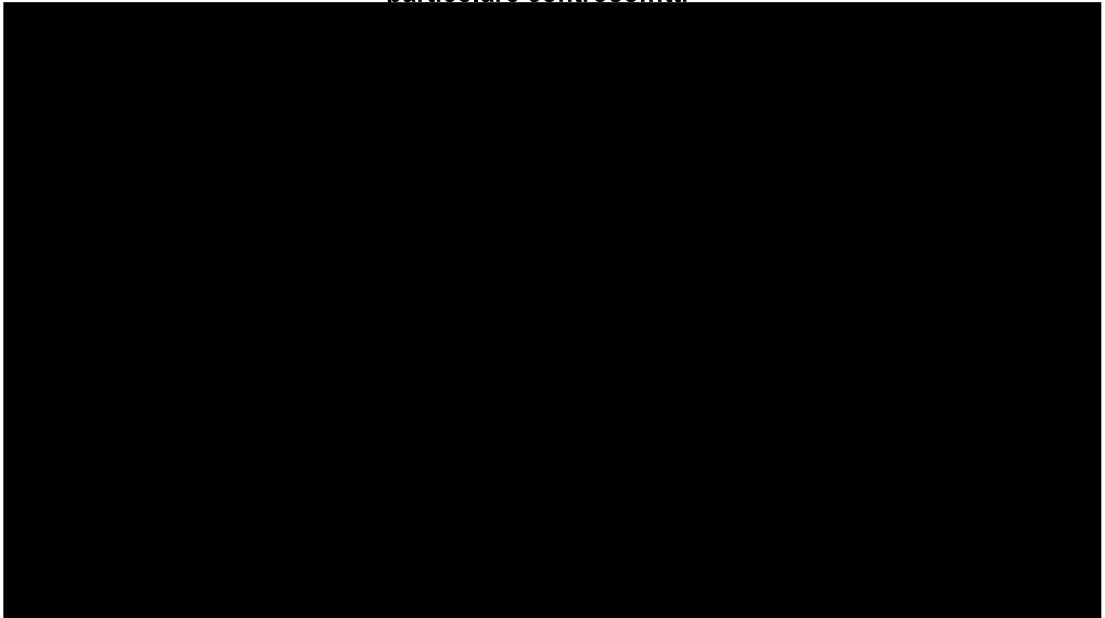
ingresso piano terra



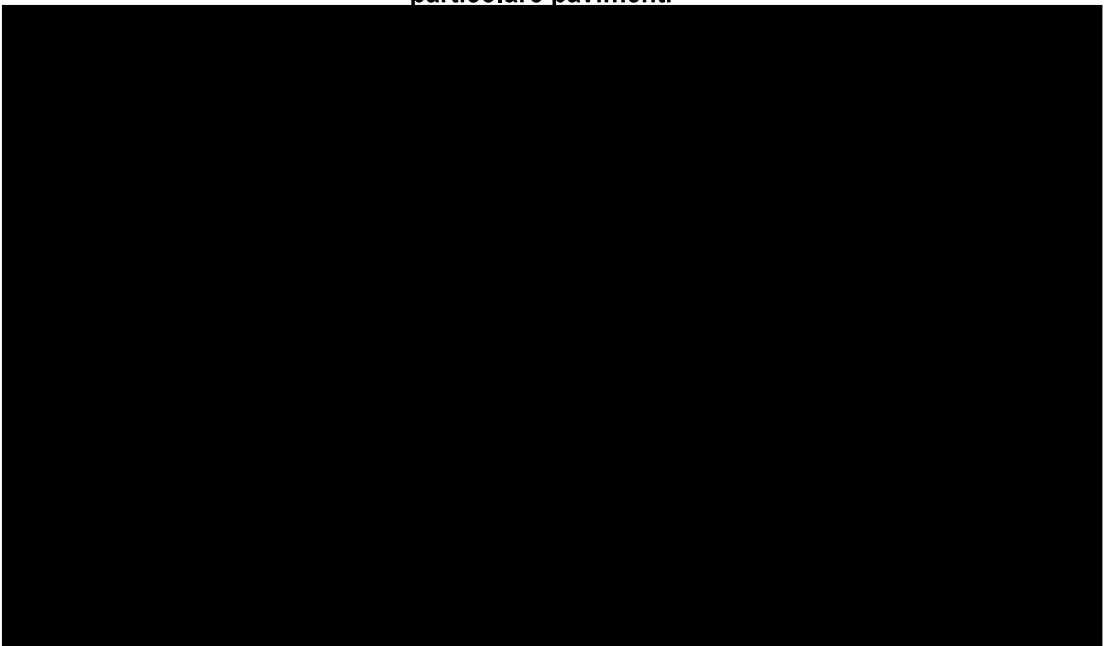
ingresso piano terra



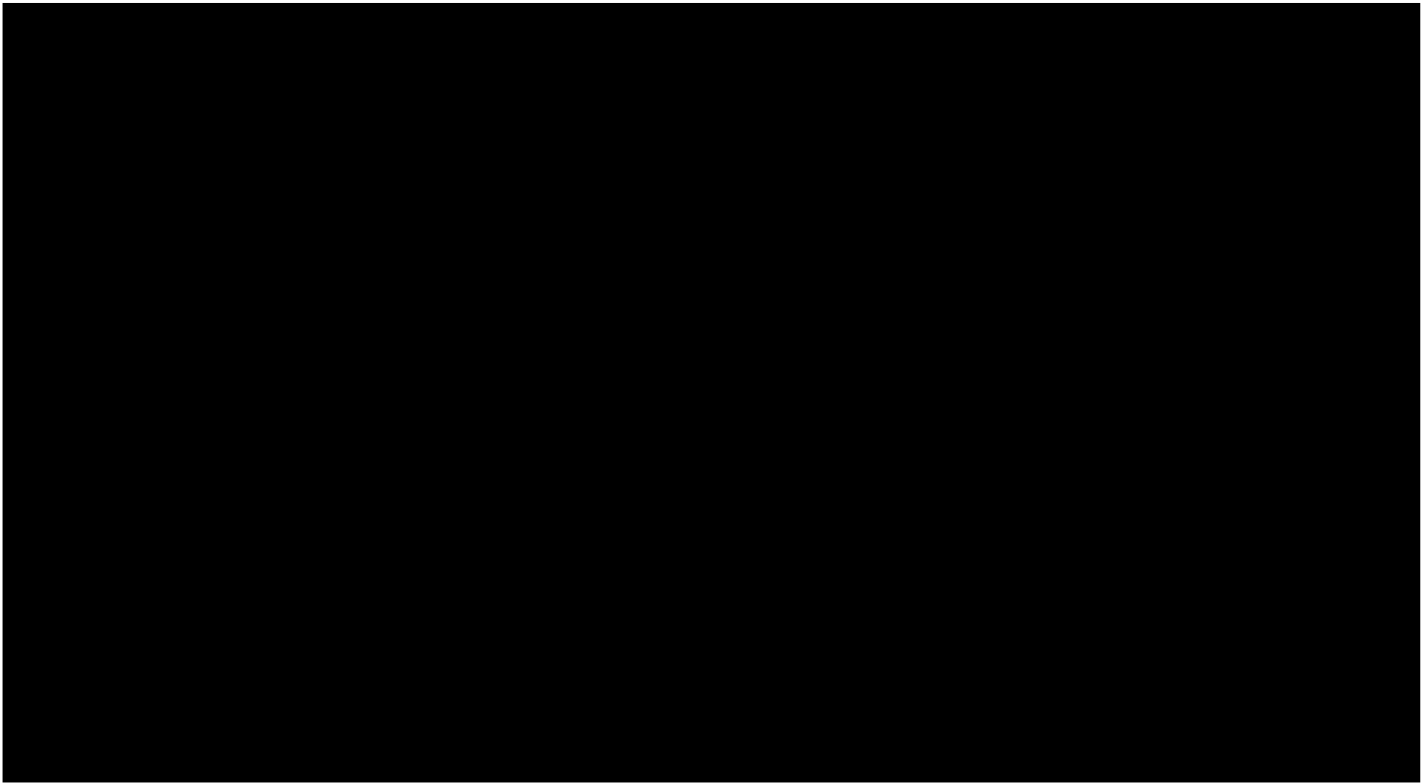
particolare controsoffitto



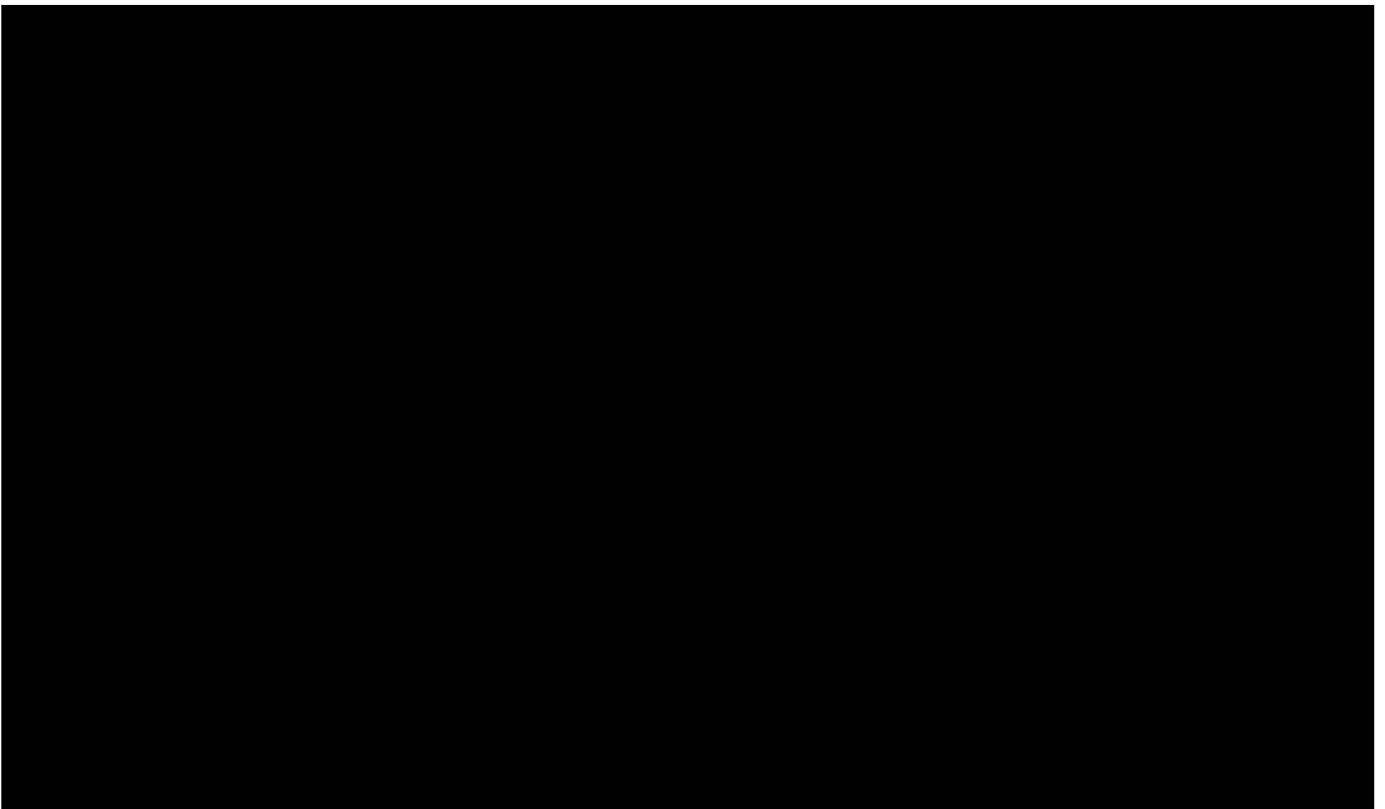
particolare pavimenti



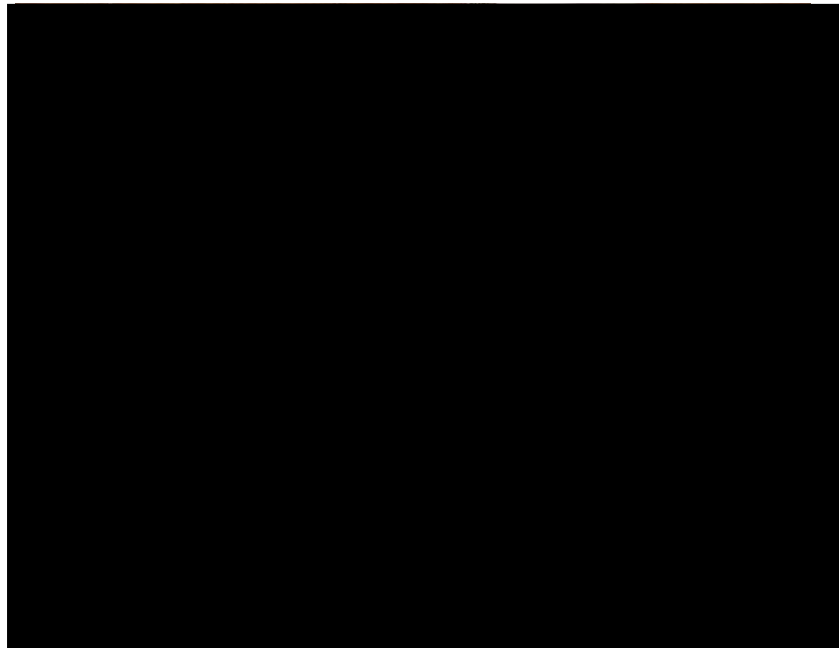
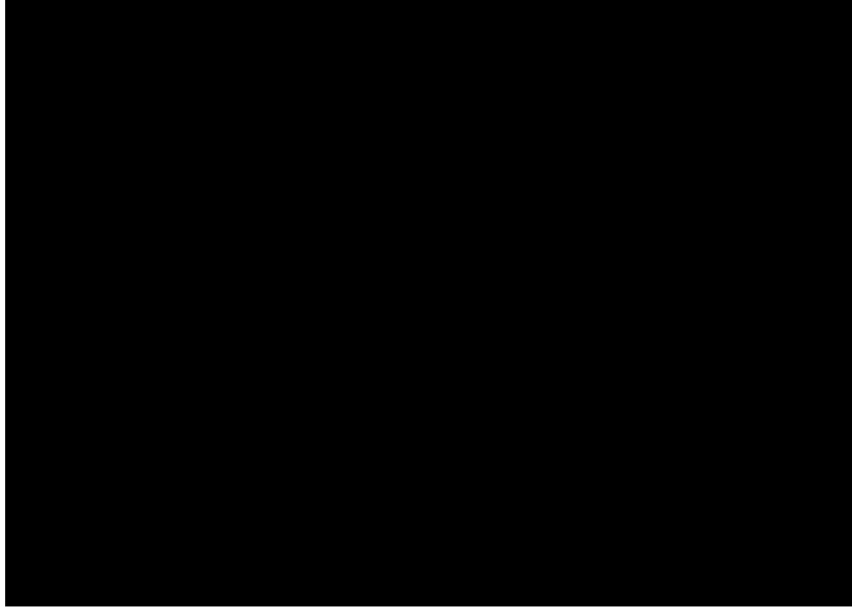
piano terra



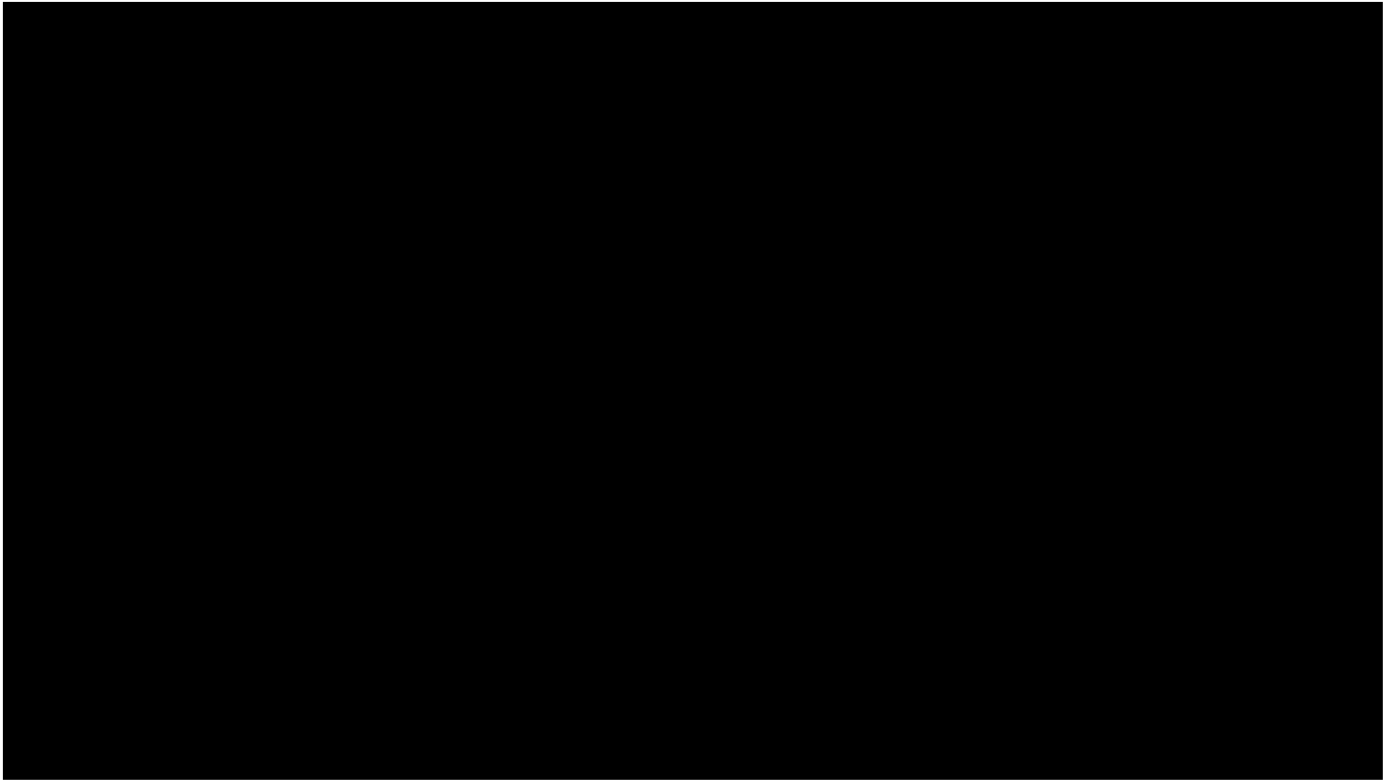
Servizi igienici piano terra



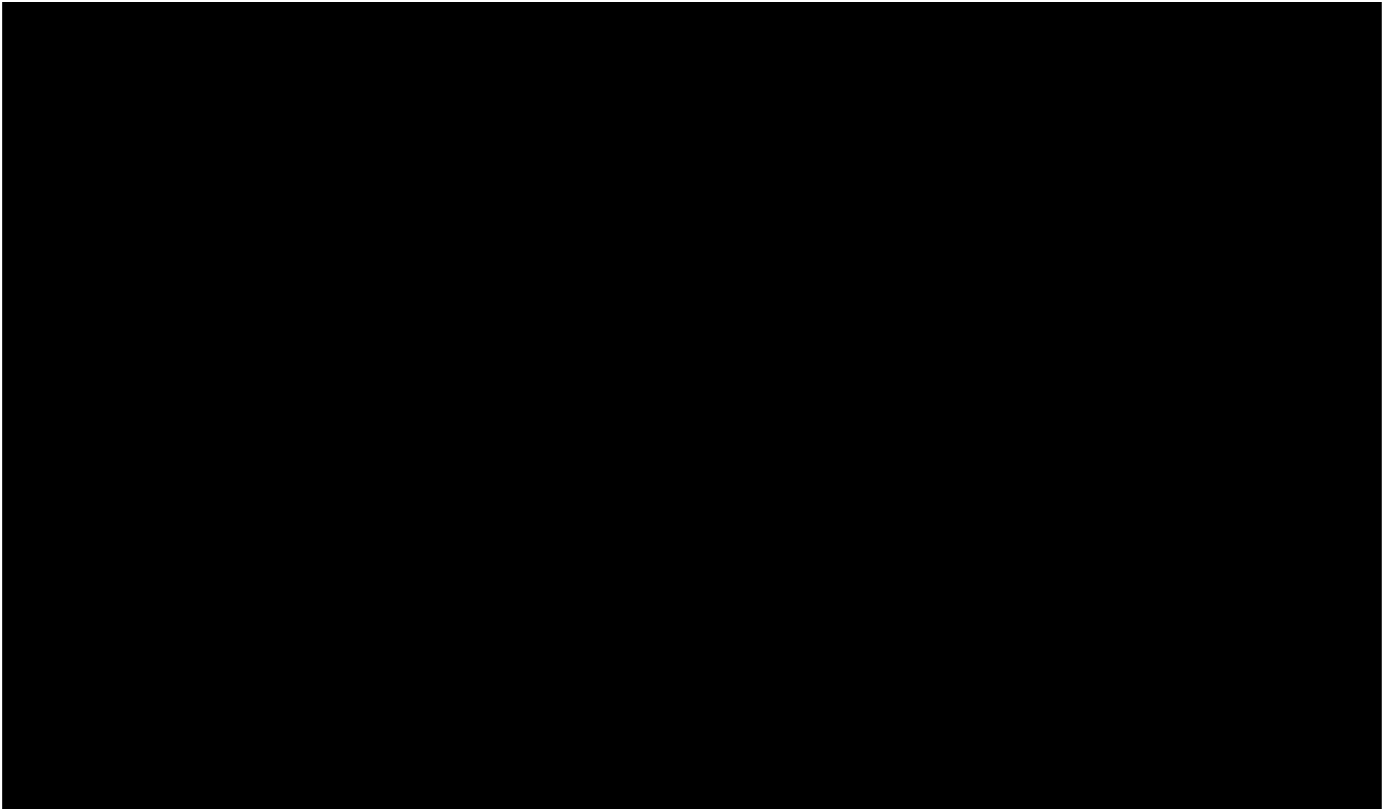
locali impropriamente ed abusivamente utilizzati come scuola di ballo (porzione nord-ovest)



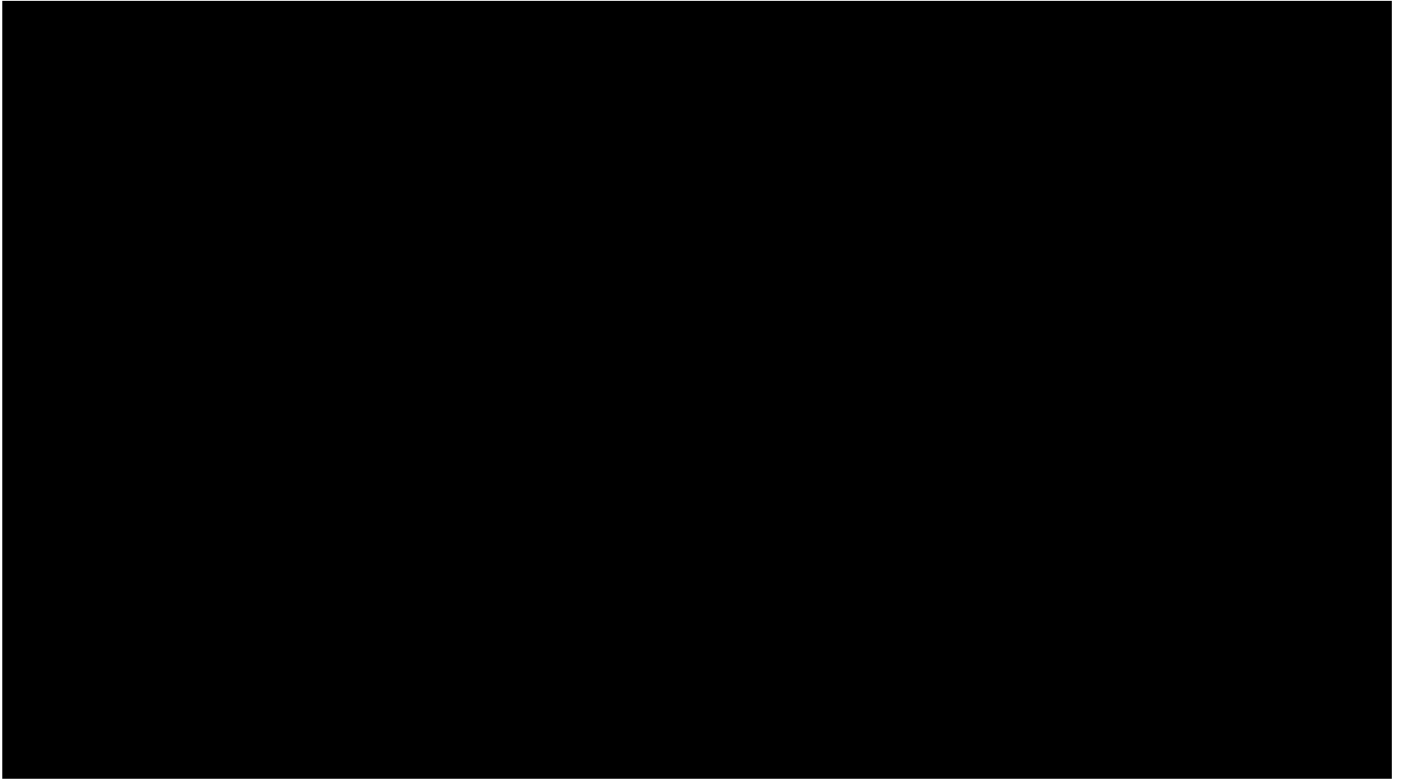
rampa di scale accesso piano primo



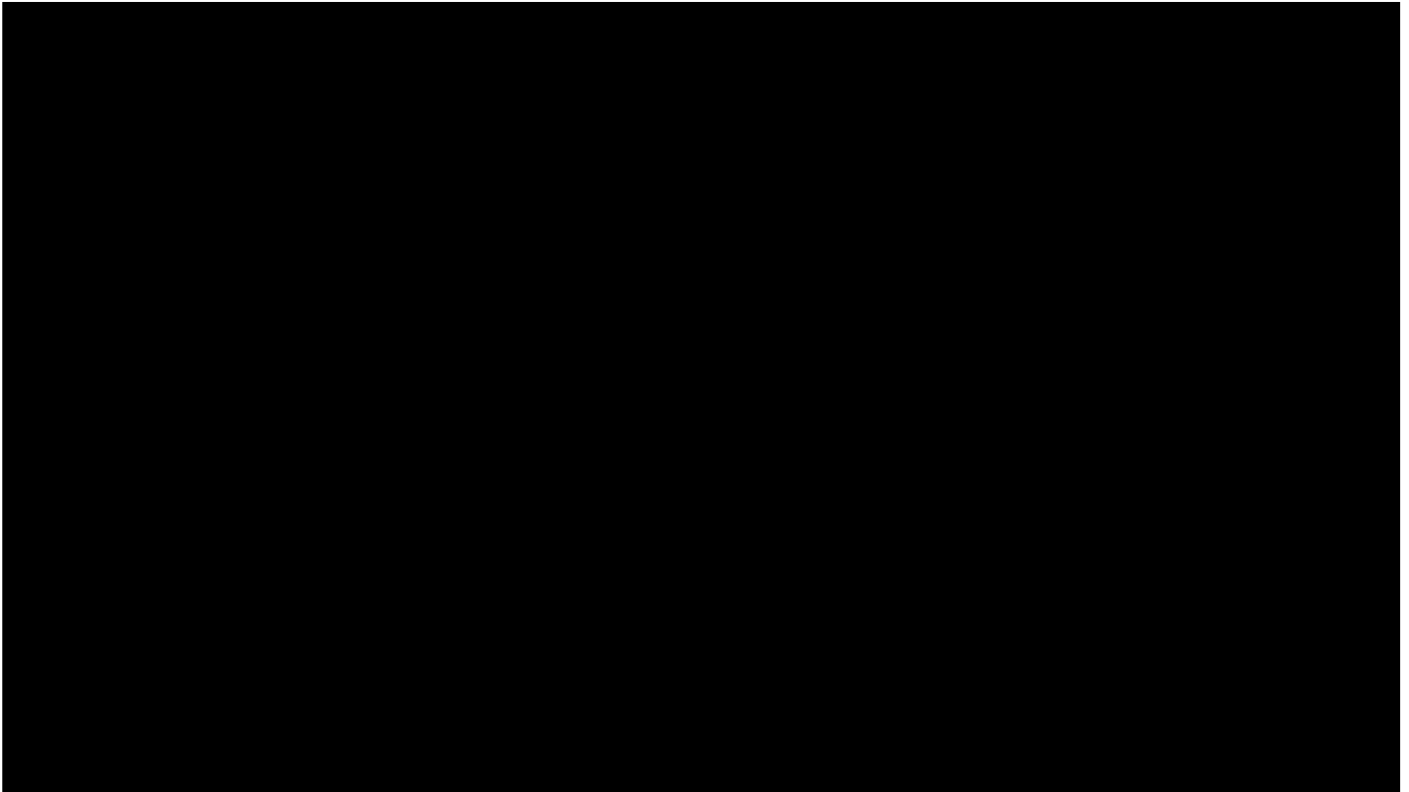
piano primo



piano primo



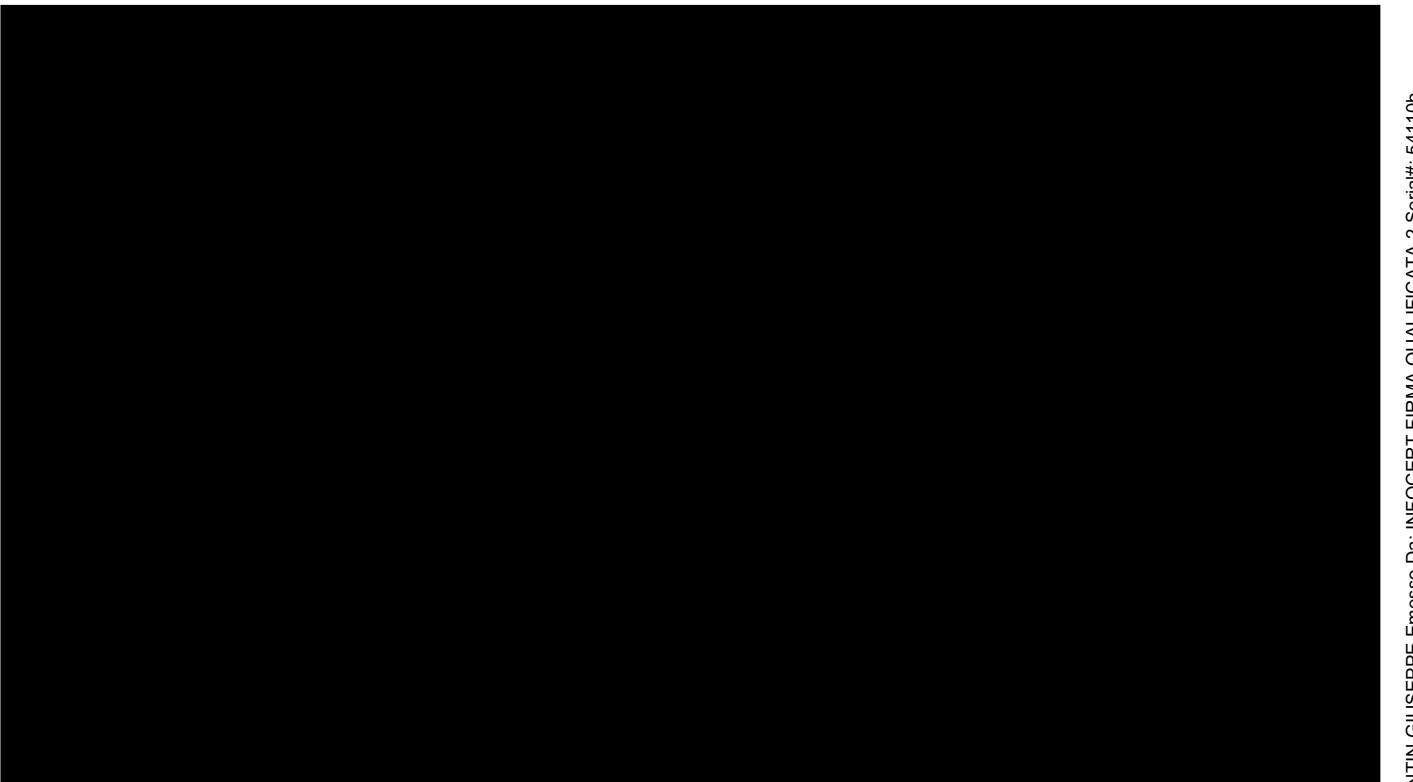
particolare umidità su pareti piano primo



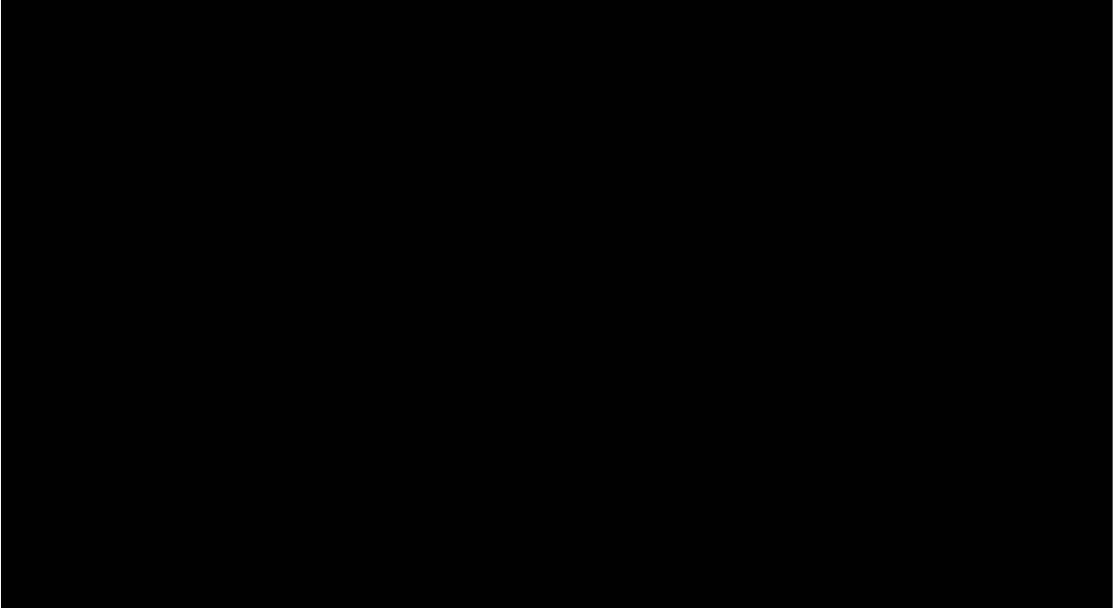
particolare umidità su pareti piano primo



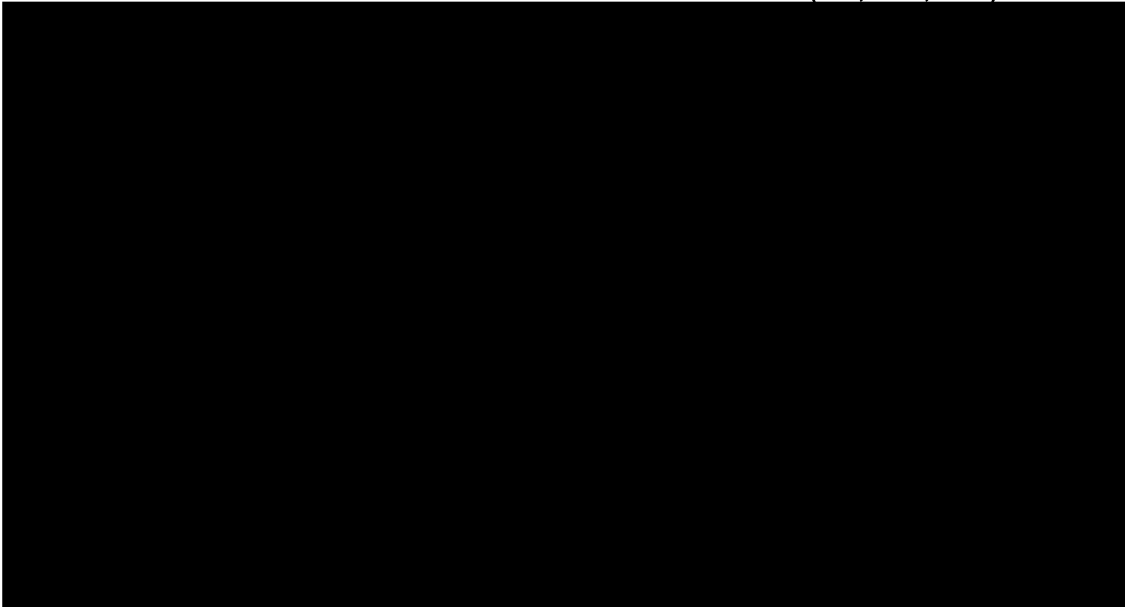
particolare infiltrazioni sui controsoffitti



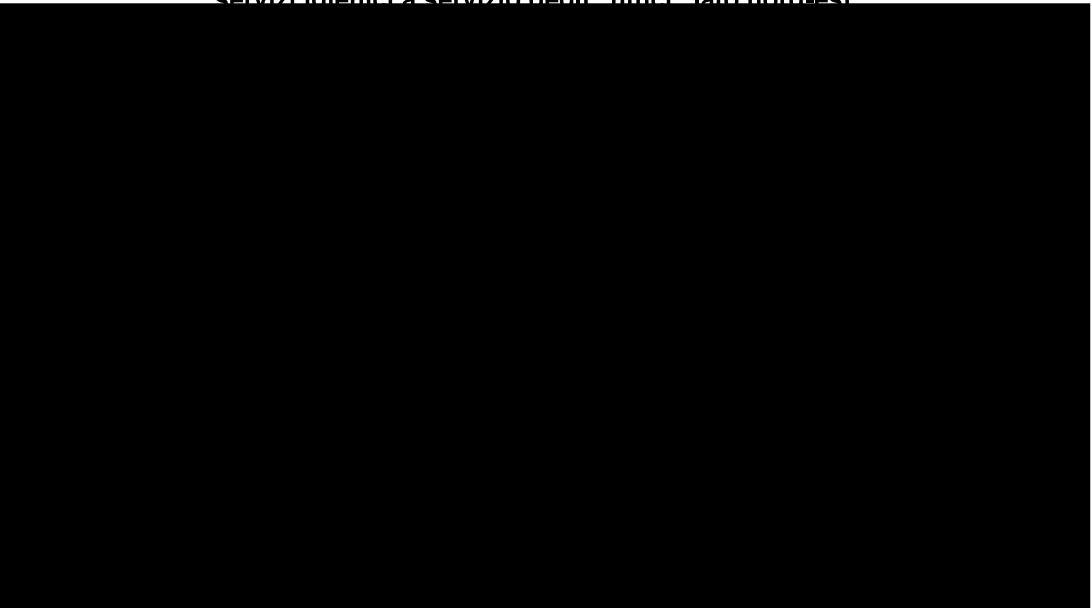
“uffici” lato nord-est adibiti abusivamente a sala ricreativa (bar, sala, ecc.)



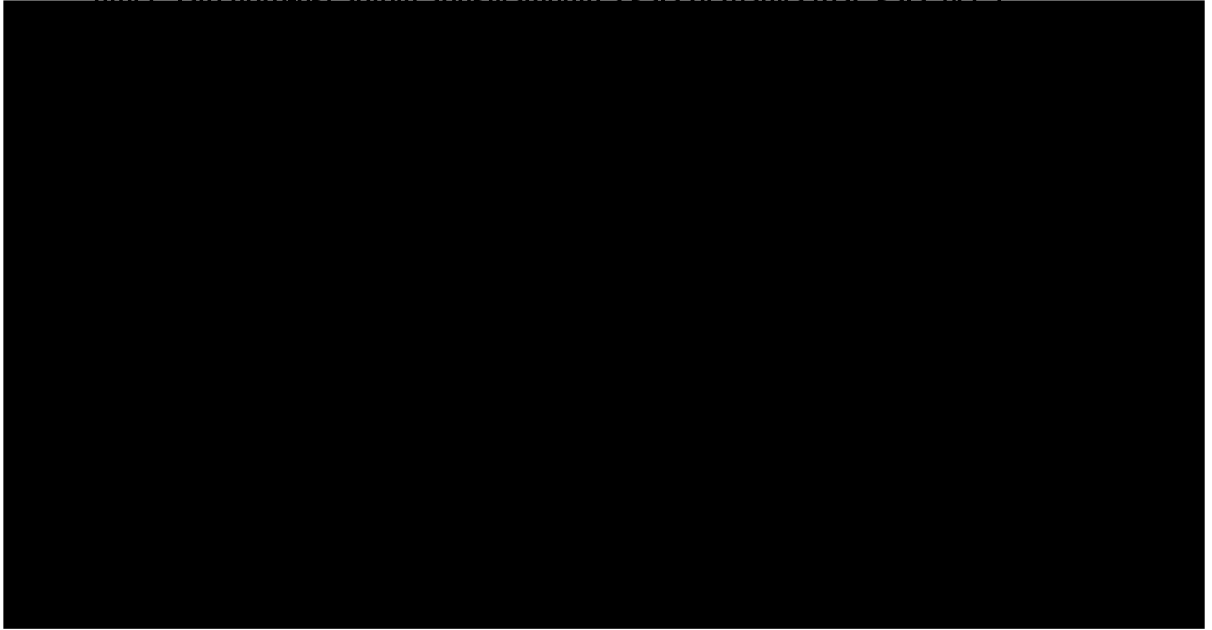
“uffici” lato nord-est adibiti abusivamente a sala ricreativa (bar, sala, ecc.)



servizi igienici a servizio degli “uffici” lato nord-est

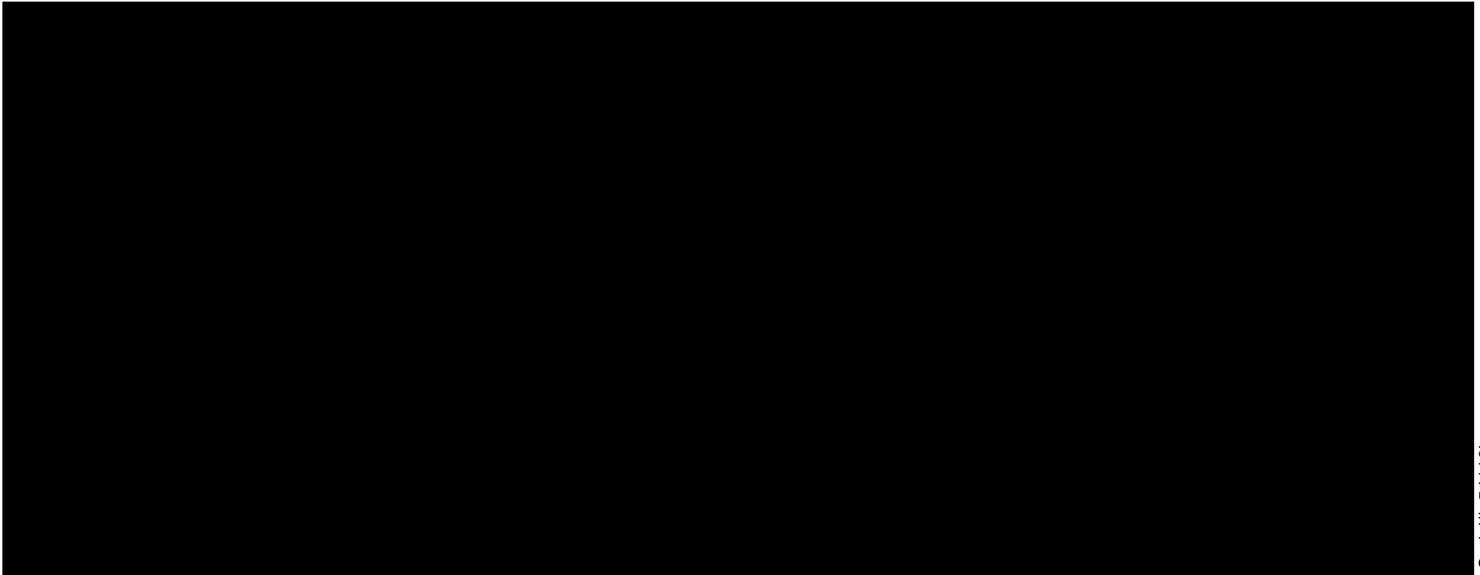


“uffici” lato nord-est adibiti abusivamente a sala ricreativa (bar, sala ecc.)



Portico chiuso (sud-est)

Portico chiuso (sud-est)

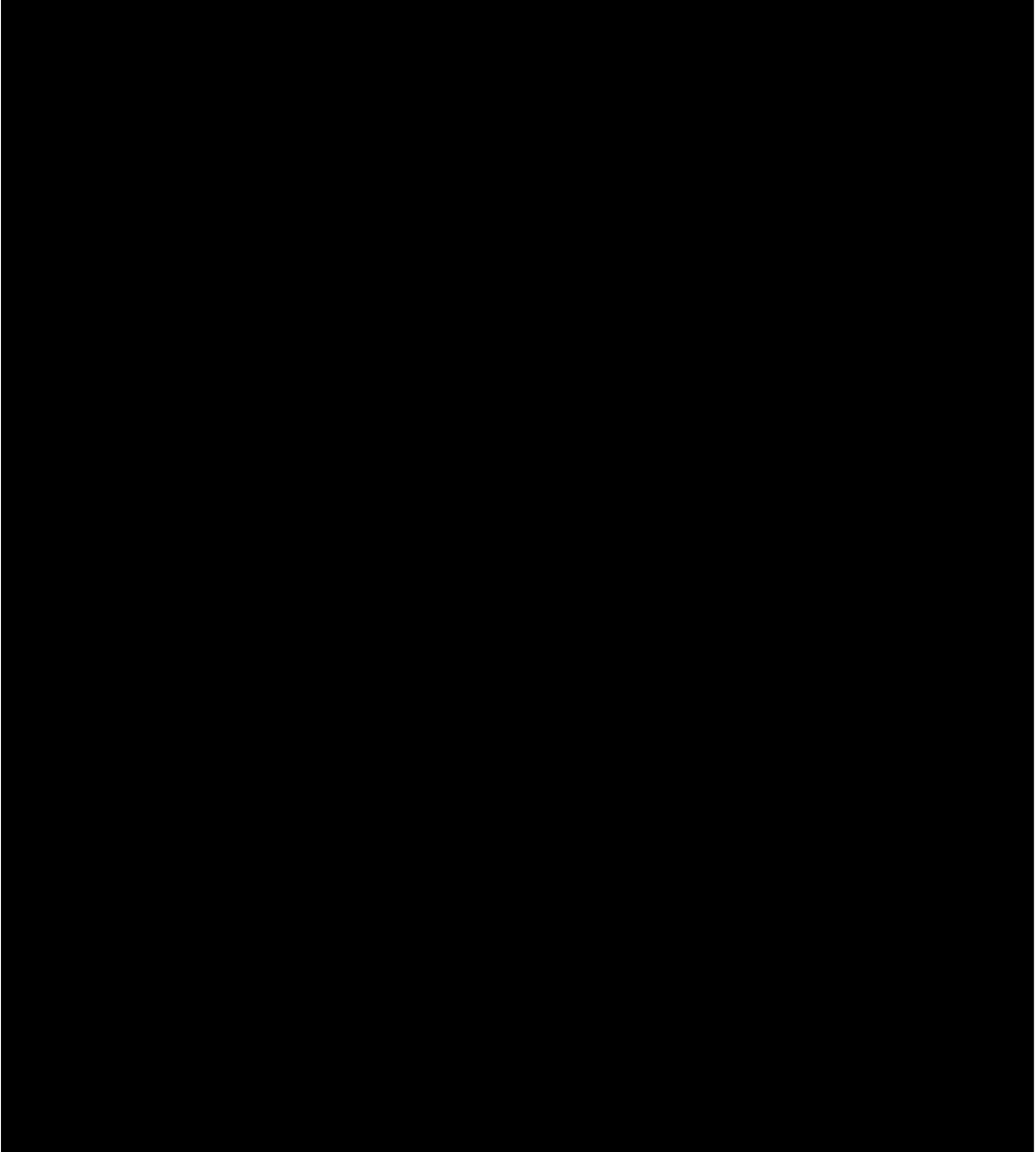


Portico chiuso (sud-est)

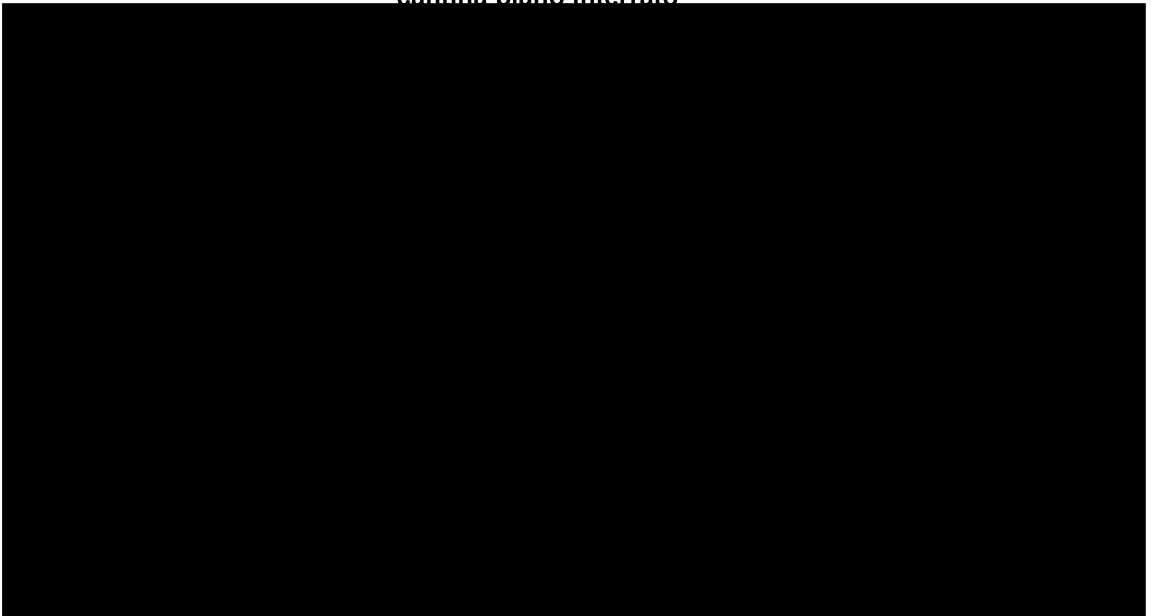
Appartamento abusivo ricavato a sud-est da rimuovere



tefioia lato sud in parte abusiva



cantina piano interrato



2.5.7.2) Alloggio custode mapp. 681 sub 9

L'alloggio del custode (civico 4/A) è ubicato sull'angolo sud-est del capannone con accesso dallo scoperto pertinenziale comune mapp. 681 sub 7.

Il piano terra è composto da un unico ambiente ingresso-cucina-soggiorno, bagno e ripostiglio. Attraverso la rampa di scale interna si accede al piano primo.

Il piano primo autorizzato è composto da due camere ed un bagno. Attualmente la camera lato est risulta abusivamente suddivisa in due camere ed un disimpegno. Una delle due camere in cui è stata suddivisa ha altezza media inferiore a quella minima per Legge e quindi dovrà essere ripristinata la situazione originaria. La camera lato ovest, invece, risulta abusivamente inglobata in un alloggio abusivamente ricavato sopra il portico chiuso posto sull'angolo sud-est del capannone.

Il piano interrato, accessibile da una rampa di scale esterna, è adibito a cantina e centrale termica.

Le pavimentazioni interne sono per la maggior quota parte in piastrelle, compresi i rivestimenti dei bagni, ad eccezione delle camere al piano primo che sono in parquet di legno.

Le pareti interne dell'immobile sono per la maggior quota parte intonacate e tinteggiate.

I soffitti sono con travi e tavolato in legno a vista (ad eccezione dei bagni e del piano interrato che sono intonacati). I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e scuri in metallo e legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Allo stato attuale le murature presentano uno scadente stato di manutenzione con scrostature dovute principalmente all'umidità, infiltrazioni e muffe. Anche i serramenti risultano danneggiati in più punti.

Documentazione fotografica "mapp. 681 sub 9"



cucina piano terra

bagno piano terra

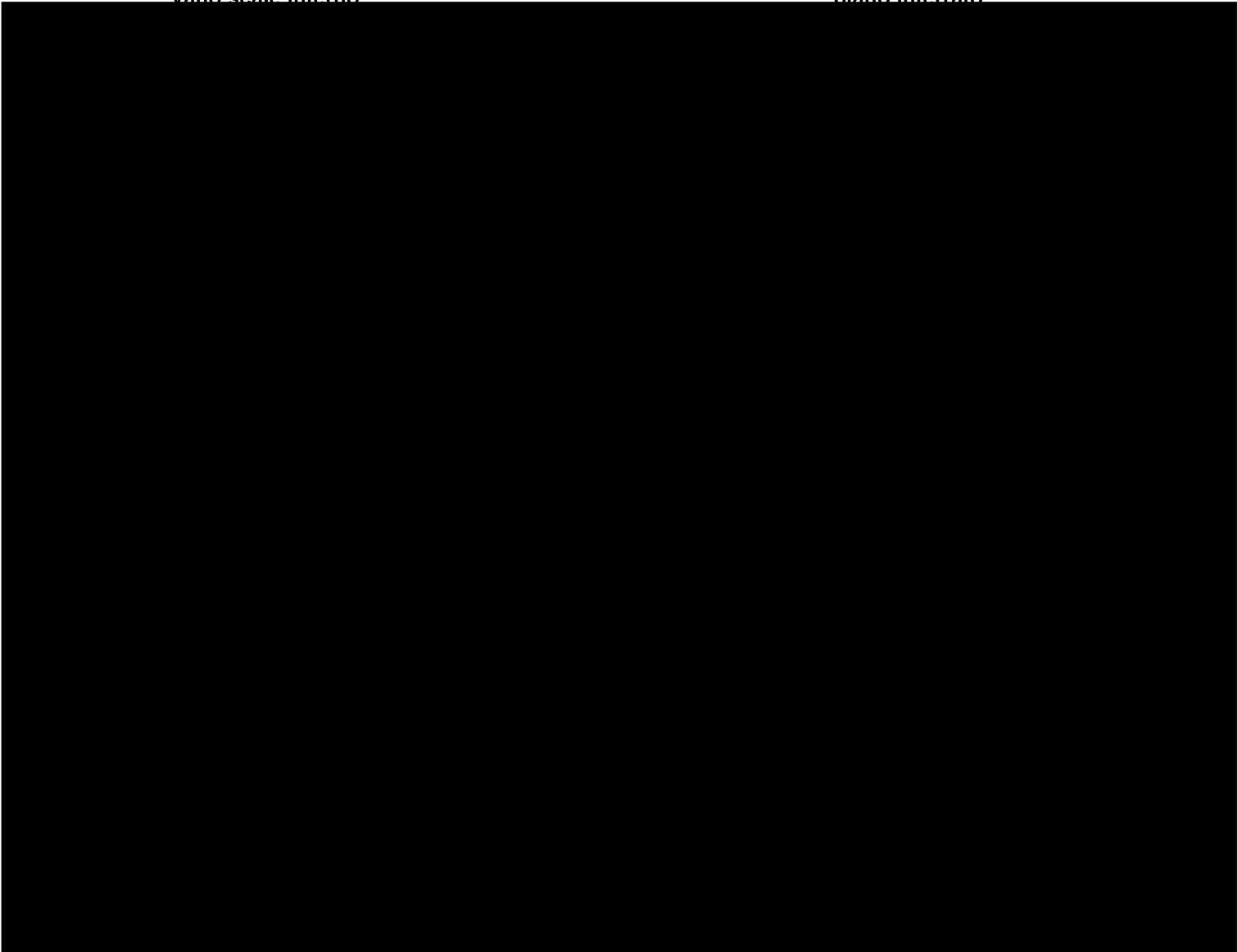
bagno piano primo

copertura piano primo



vano scale interno

piano interrato



porta di ingresso piano terra

accesso piano interrato

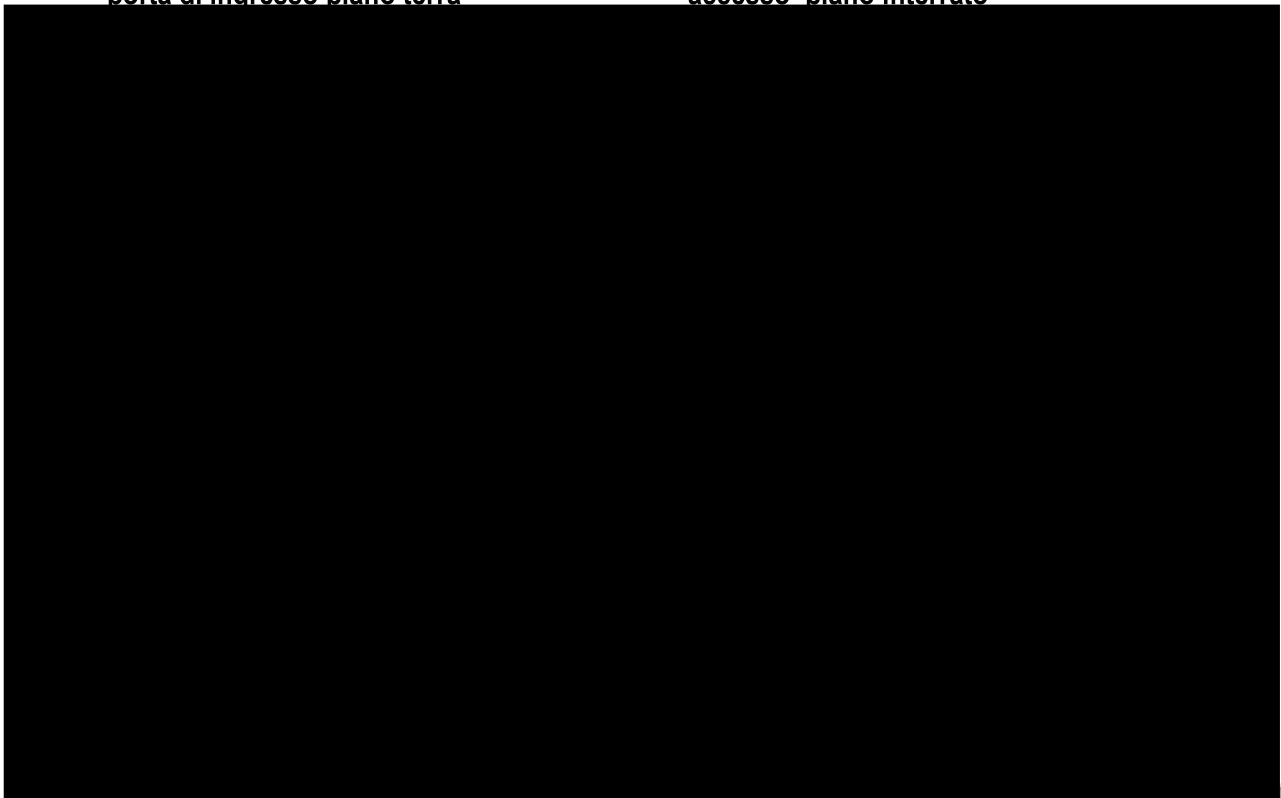


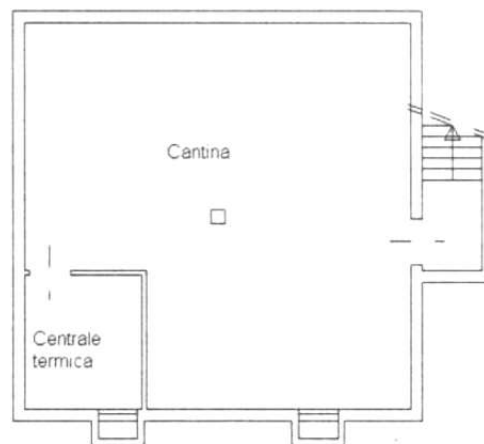
Fig. 2.36 – schema a vista pianta piani terra, primo e interrato (fuori scala)



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO



2.5.7.3) Mini Alloggi mapp. 681 sub 10-11-12-13-14-15 – 16

In corrispondenza del corpo uffici a nord del capannone, vi sono al piano primo cinque mini alloggi ad uso foresteria a servizio dell'attività commerciale ivi svolta.

In particolare:

- **mappale 681 sub 10 (civico 4/C)**, con accesso autonomo dallo scoperto pertinenziale per il tramite di una rampa di scale metallica esterna, con esposizione nord-est-sud, composto da un monolocale adibito a soggiorno-cucina e angolo notte, bagno separato;
- **mappale 681 sub 11 (civico 4/B int. 1)**, con accesso dallo scoperto pertinenziale per il tramite di un vano scale e disimpegno comuni (sub 16), con esposizione nord-ovest, composto da cucina, camera, bagno, disimpegno;
- **mappale 681 sub 12 (civico 4/B int. 2)**, con accesso dallo scoperto pertinenziale per il tramite di un vano scale e disimpegno comuni (sub 16), con esposizione ovest, composto da cucina, camera, bagno, disimpegno;
- **mappale 681 sub 13 (civico 4/B int. 3)**, con accesso dallo scoperto pertinenziale per il tramite di un vano scale e disimpegno comuni (sub 16), con esposizione ovest, composto da cucina, camera, bagno, disimpegno;
- **mappale 681 sub 14 (civico 4/B int. 4)**, con accesso dallo scoperto pertinenziale per il tramite di un vano scale e disimpegno comuni (sub 16), con esposizione sud-ovest, composto da cucina, camera, bagno, disimpegno;
- **mappale 681 sub 15**, con accesso dallo scoperto pertinenziale per il tramite di un vano scale e disimpegno comuni (sub 16), composto da due camere con bagno, separate e con ingresso autonomo tra loro.

Il vano scale interno comune per accedere ai mini alloggi al piano primo, mappale 681 sub 16, accede direttamente dallo scoperto pertinenziale mapp. 681 sub 7 per il tramite di una porta di ingresso posta sul lato nord del fabbricato e di una rampa di scale metallica interna.

Le pavimentazioni interne sono per la maggior quota parte in laminato tipo legno.

Unica eccezione per alcuni bagni che sono in piastrelle, come pure i rivestimenti.

Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate e parte con pannelli sandwich di tamponamento.

I soffitti sono con travi in acciaio e soprastanti pannelli sandwich.

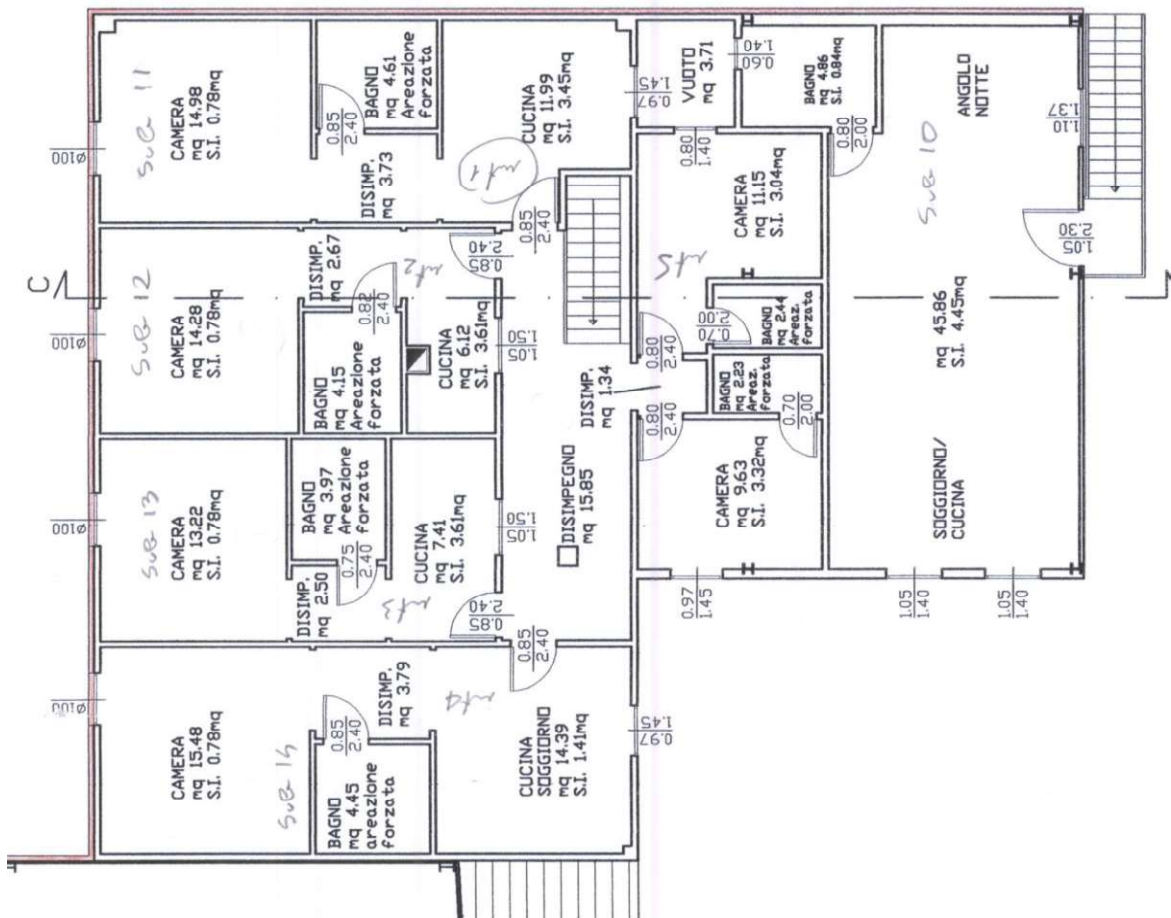
I serramenti esterni sono in metallo con vetro.

Le porte interne sono in legno tamburato.

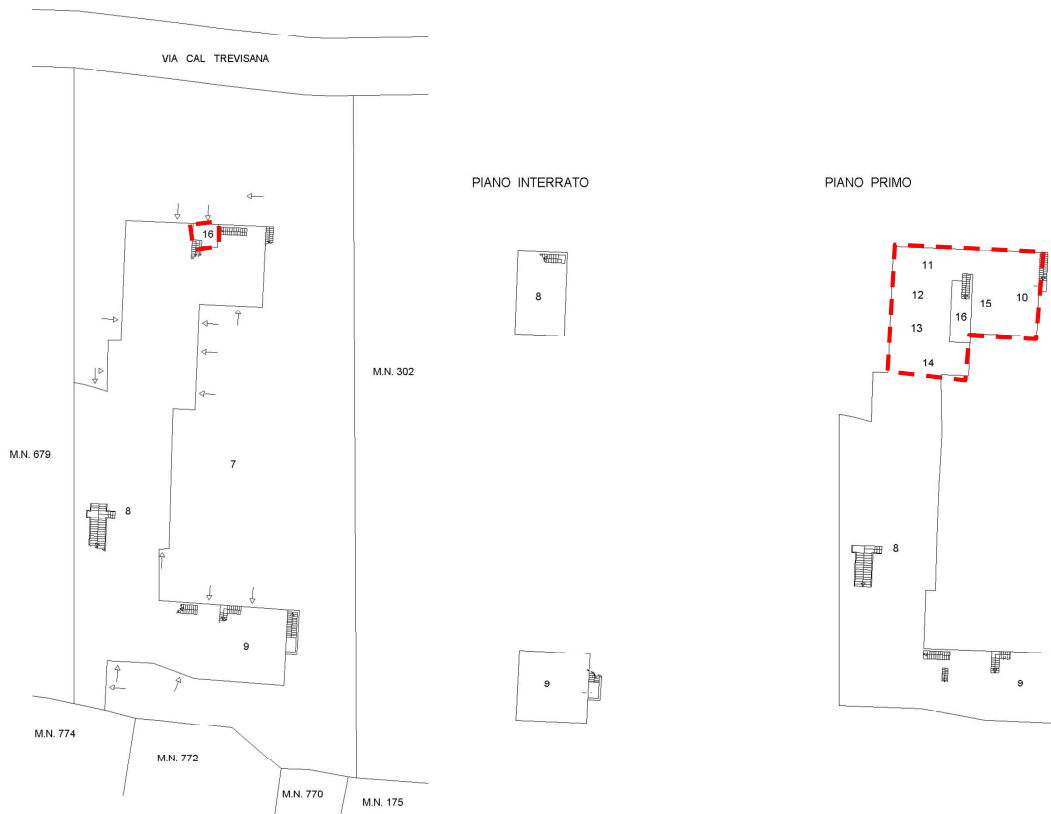
Allo stato attuale le strutture ed i tamponamenti presentano uno scadente stato di manutenzione con scrostature dovute principalmente all'umidità, infiltrazioni e muffe.



Fig. 2.37 – schema a vista pianta piano primo mini alloggi (fuori scala)

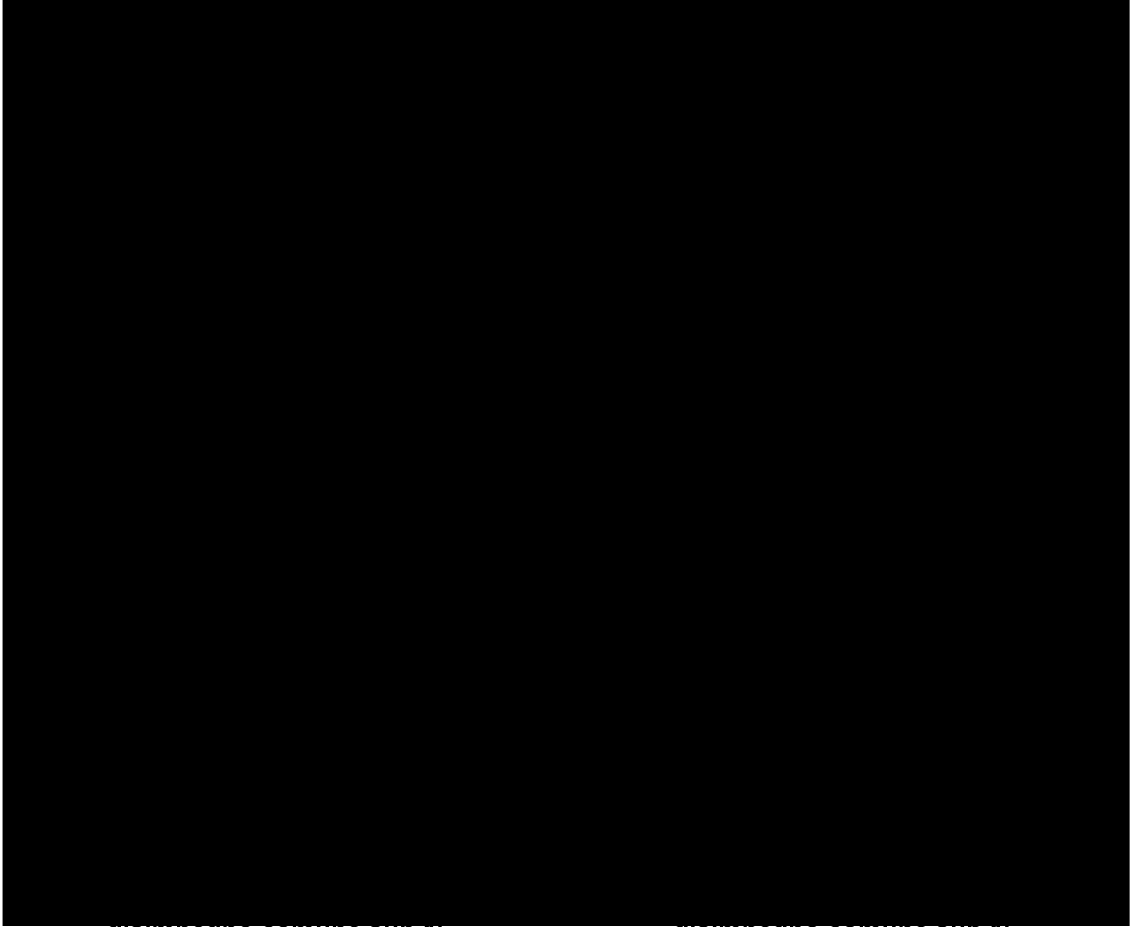


Documentazione fotografica “mapp. 681 sub 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16”



rampa di scale esterna per accesso sub 10

rampa di scale interna sub 16

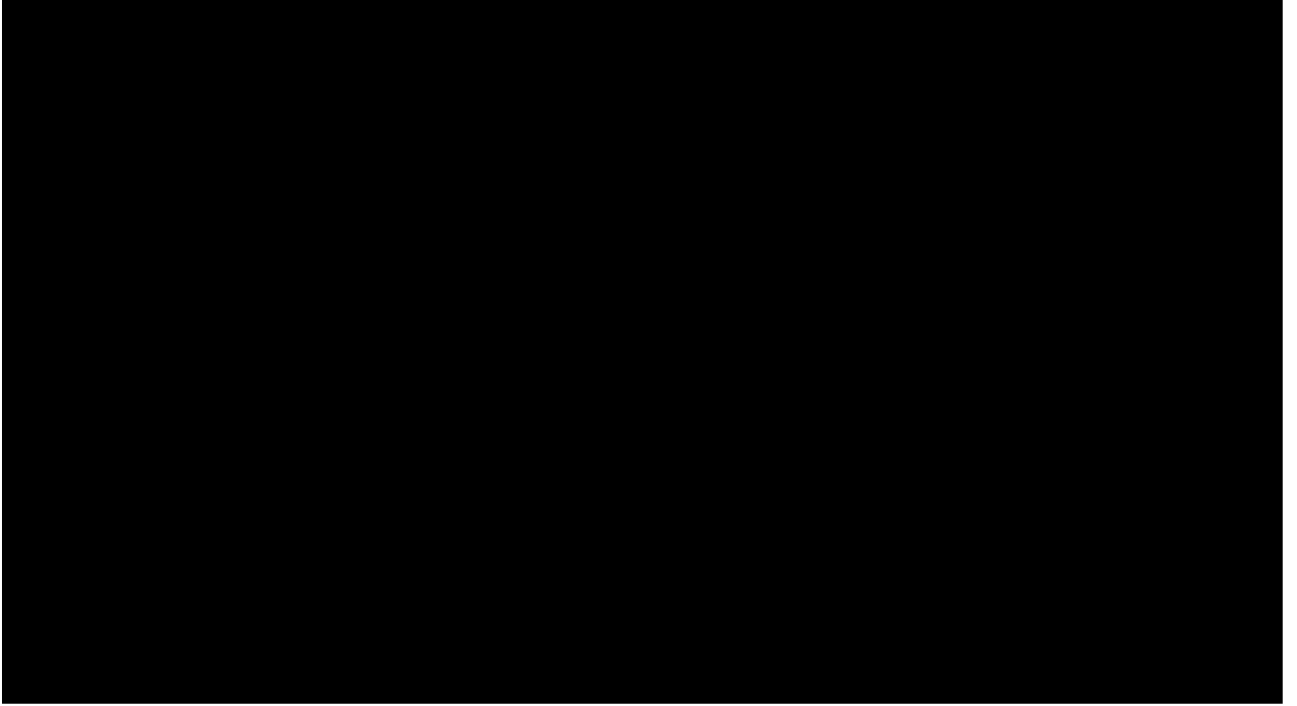


disimpedno comune sub 16

disimpedno comune sub 16

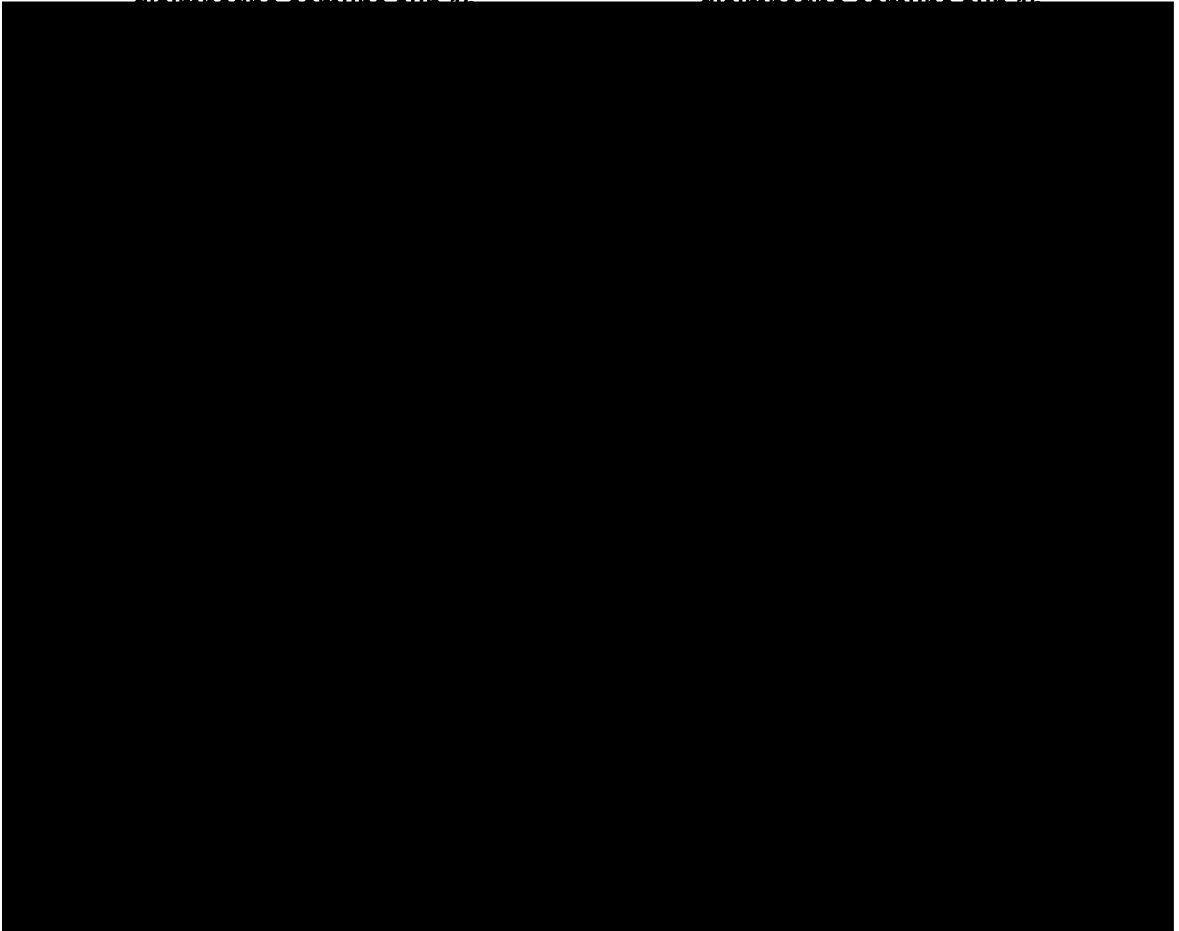


particolare soffitto disimpegno comune sub 16

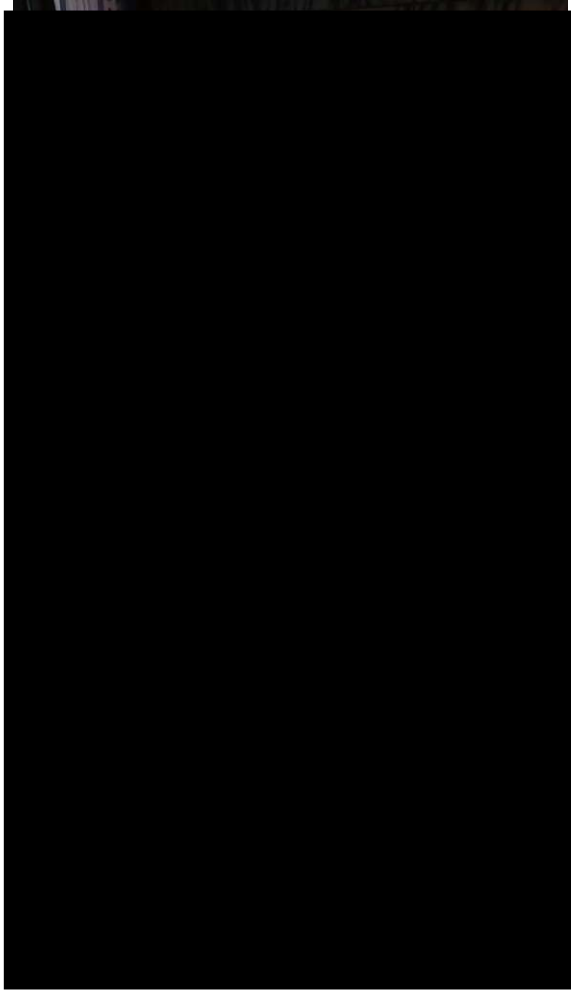
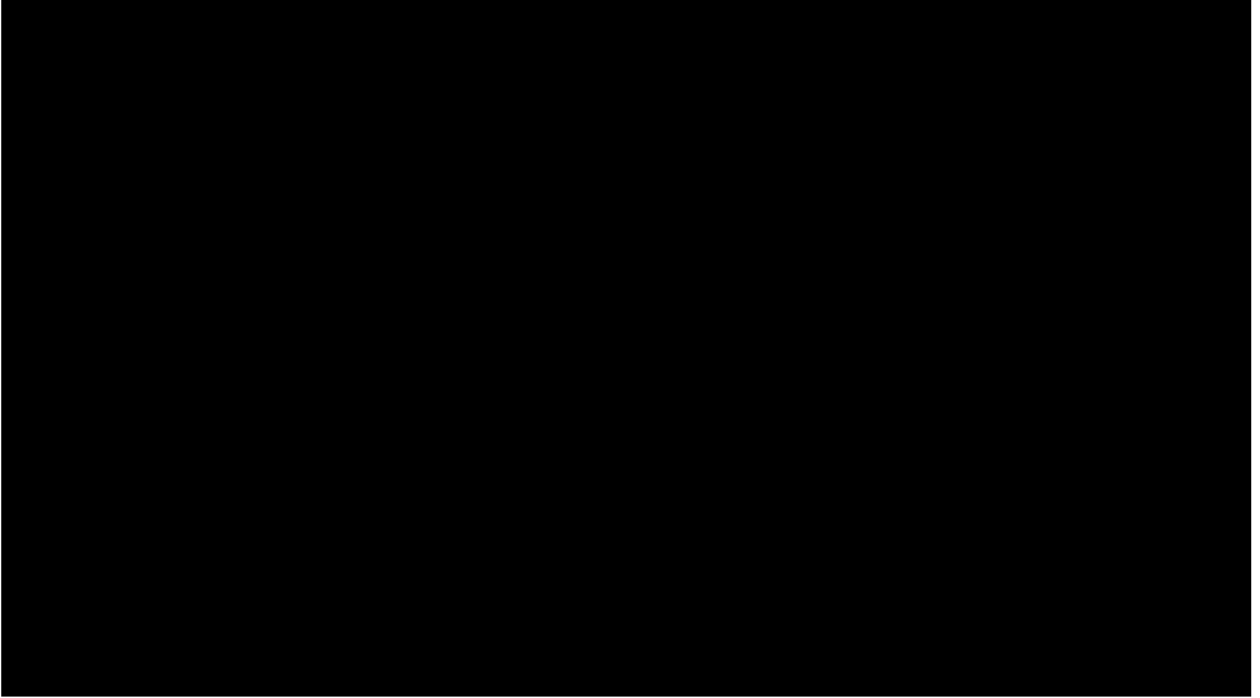


disimpegno comune sub 16

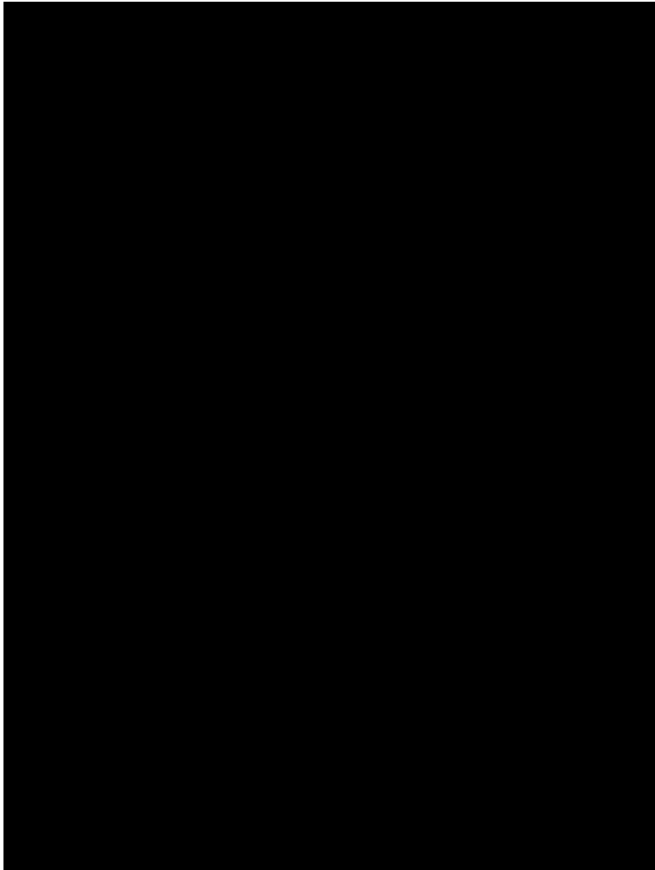
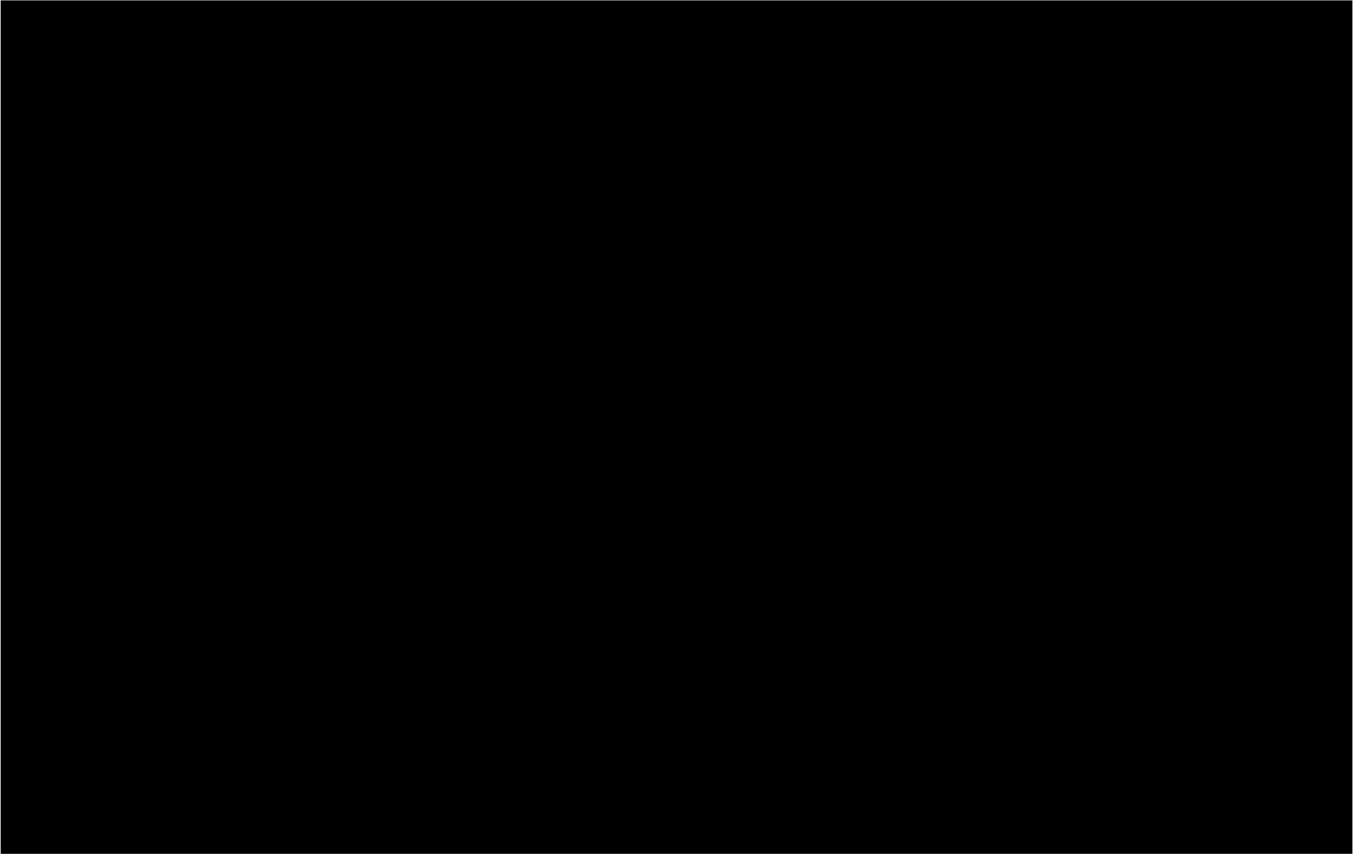
disimpegno comune sub 16



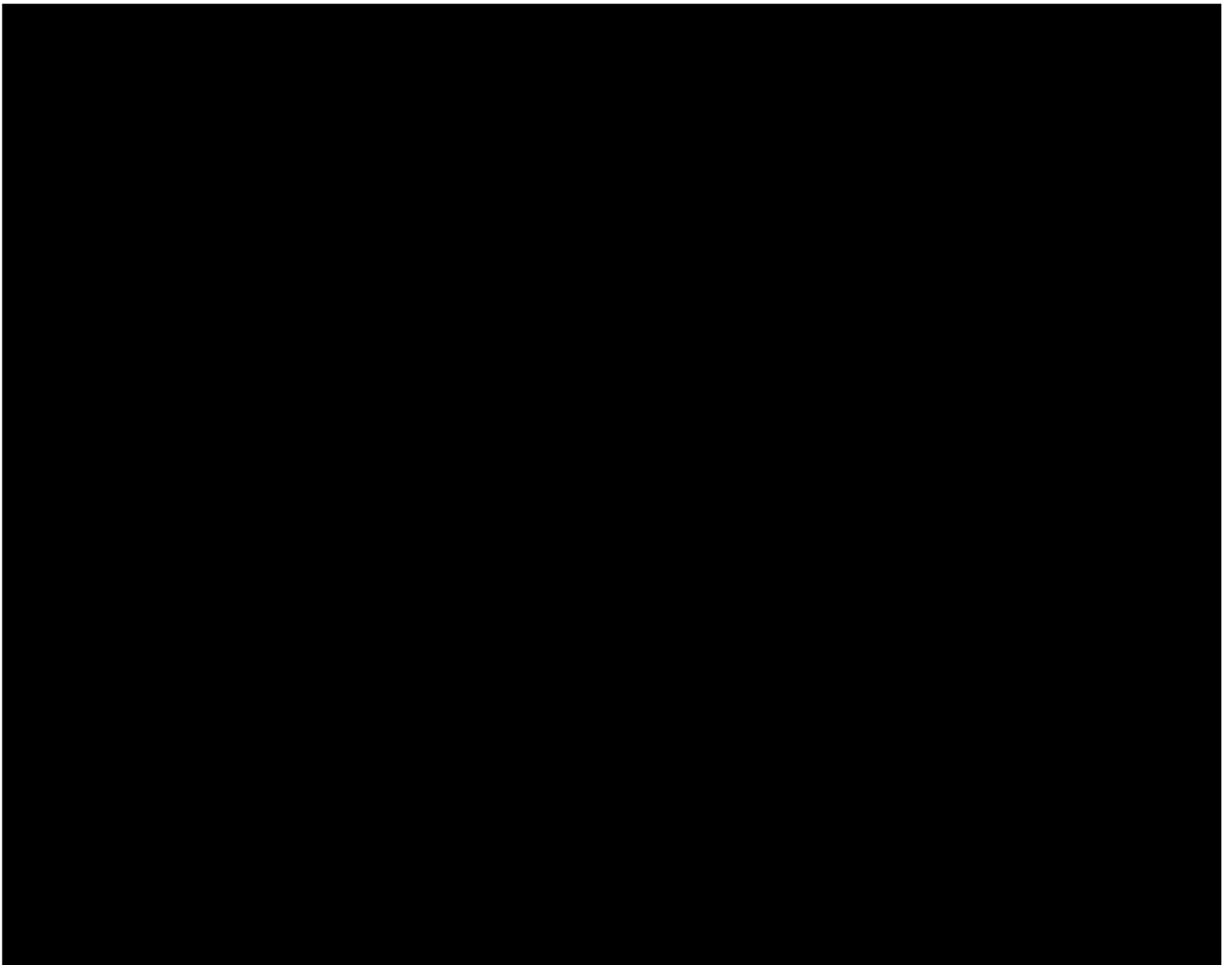
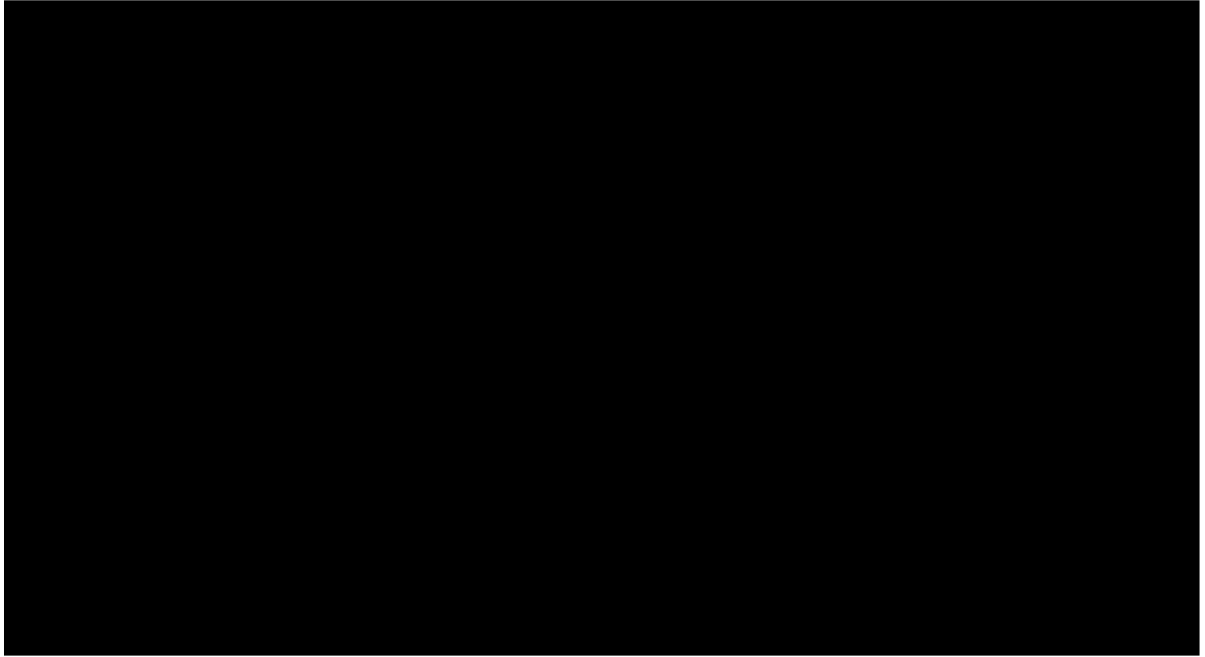
Mini alloggio sub 10



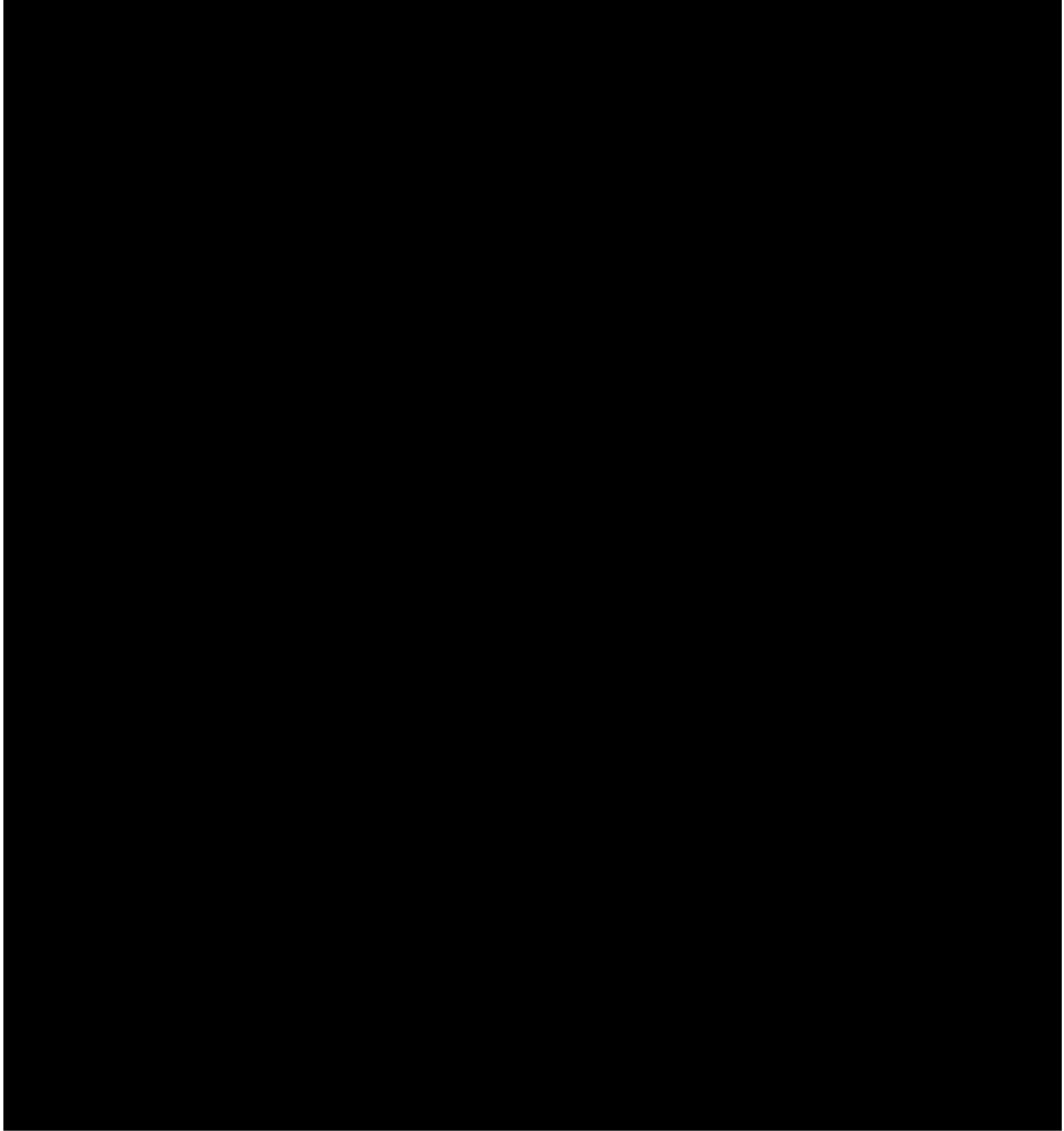
Mini alloggio sub 11



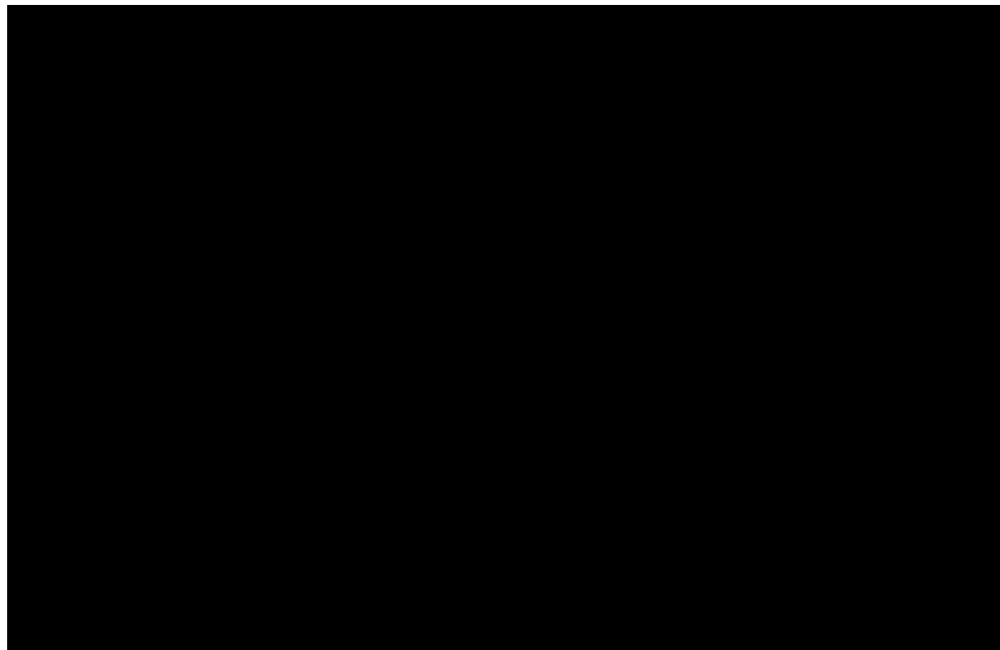
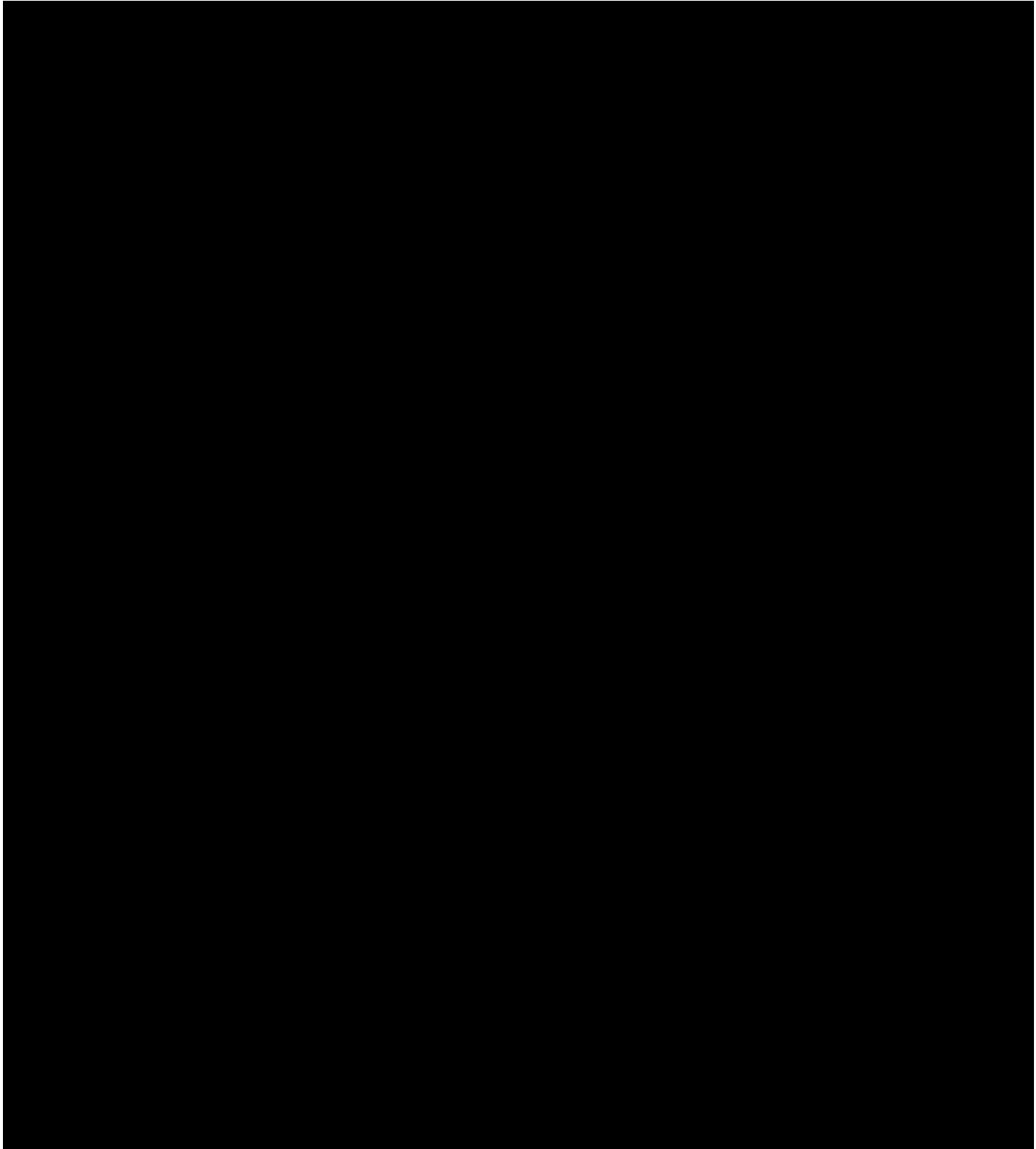
Mini alloggio sub 12



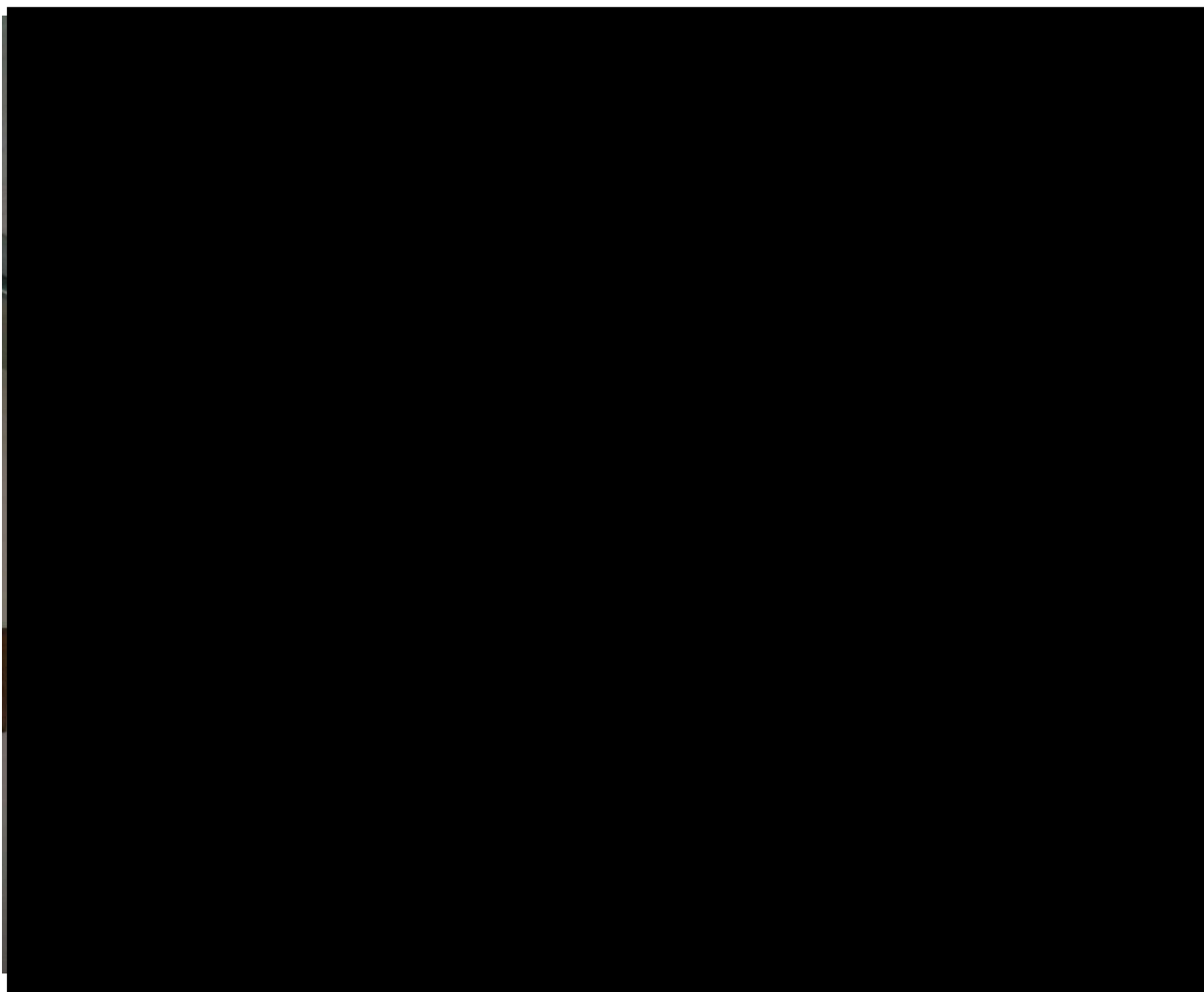
Mini alloggio sub 13



Mini alloggio sub 14



Camera sub 15



2.5.8) IMPIANTI:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

Vi è un'unica fornitura per capannone, per l'alloggio custode e per i mini alloggi.

Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario gli eventuali costi per rendere indipendenti l'impianto di adduzione dell'acqua potabile tra capannone – alloggio custode – mini alloggi.

La fornitura di energia elettrica avviene da rete pubblica ma le singole unità risultano prive di allacciamento indipendente, in quanto vi è un unico contatore (capannone – alloggio custode – mini alloggi) e quindi potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario gli eventuali costi per rendere indipendenti tra loro gli impianti e la fornitura elettrica.

L'impianto elettrico non risulta conforme alle attuali vigenti normative in materia.

Il capannone non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre l'impianto idro-termo-sanitario dei vari alloggi non risulta conforme alle attuali vigenti normative in materia.

Il capannone non risulta dotato di impianto antincendio.



L'impianto fognario non è conforme alle attuali normative in materia di scarico dei reflui domestici e pertanto è da adeguare conformemente alle Leggi vigenti.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, stufe a legna, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che lo stato degli impianti non è conforme a detta normativa.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

2.5.9) STATO MANUTENTIVO:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'immobile è scadente.

Sulle pareti e soffitti interni si evidenziano consistenti fenomeni e macchie di umidità dovuti anche ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura che è pressoché piana.

L'unità necessita di sostanziali interventi di manutenzione, adeguamenti, modifiche, sia alle strutture murarie ed impianti, che alle finiture.

2.5.10) CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento (in parte non presente), si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica.

Indicativamente, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, si presume che l'immobile appartenga alla classe "G".

2.5.11) ACUSTICA:

I requisiti acustici passivi dell'immobile non rispondono alle attuali normative in materia.



2.5.12) STATO DELL'IMMOBILE:

Le unità risultano allacciate ai pubblici servizi con utenze uniche.

Essendo la porzione di capannone locata ed adibita a vendita mobili, attualmente vi risulta stoccata una notevole quantità di materiale vario che non è compreso nella vendita.

Anche l'alloggio custode ed i mini alloggi risultano arredati ed attualmente occupati da terze persone.

Qualora non eseguito dalla procedura, a fine locazione, saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese per la differenziazione e per le relative spese di smaltimento a norma di legge, ivi compreso nell'ipotesi in cui trattasi di rifiuti speciali e/o tossici e/o quant'altro, nonché le eventuali spese di custodia del materiale esistente nell'unità oggetto di esecuzione.

Ivi comprese le spese per l'eventuale bonifica e/o trattamenti di eventuali coperture in eternit.

CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 01/12/2012 (REG. N. 519/2012)

L'unità **mappale 679 sub 10 e mappale 681 sub 8**, unitamente ad altra unità immobiliare (mapp. 679 sub 7 che è parte del lotto n. 1 di esecuzione), **risultano locate con contratto di locazione opponibile**, stipulato in data 01/12/2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 18/12/2012 con n. 519 serie 3T, avente durata di sei anni dal 01/12/2012 al 30/11/2018 rinnovabili e canone di locazione di € 28.800,00 annuali, pari a € 2.400,00 mensili, poi ridotto a € 1.200,00 mensili con variazione di contratto di locazione in data 07/01/2014, registrata a Montebelluna (TV) in data 05/10/2017 con n. 2512 serie 3 (codice identificativo T5S17L002512000XF).

L'ammontare della quota parte del canone della porzione di capannone mapp. 679 sub 10 e mapp. 681 sub 8 non è quantificata.

CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 23/10/2015

Porzione del mappale 679 sub 10 (porzione angolo nord-ovest) è stata sub locata con contratto sottoscritto in data 23/10/2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 05/11/2015 con n. 4782 serie 3T (codice identificativo T5S15T004782000AA), avente durata di sei anni dal 01/11/2015 al 31/10/2021 rinnovabili e canone di locazione di € 3.600,00 annuali, pari a € 300,00 mensili.

CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 01/12/2012 (REG. N. 520/2012)

Le unità **mappale 681 sub 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 risultano locate con contratto di locazione opponibile**, stipulato in data 01/12/2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 18/12/2012 con n. 520 serie 3T, avente durata di nove anni dal



01/12/2012 al 30/11/2021 rinnovabili e canone di locazione di € 9.600,00 annuali, pari a € 800,00 mensili, poi ridotto a € 400,00 mensili con variazione di contratto di locazione in data 07/01/2014, registrata a Montebelluna (TV) in data 05/10/2017 con n. 2513 serie 3 (codice identificativo T5S17L002513000YG).

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.
Si evidenzia in particolare che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.

2.5.13) VERIFICA CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 01/12/2012 (REG. N. 519/2012)

Come già sopra riportato, il capannone mapp. 679 sub 10 e mapp. 681 sub 8 risulta all'attualità affittato unitamente ad altra unità immobiliare (mapp. 679 sub 7 facente parte del lotto n. 1 oggetto di esecuzione) con un unico contratto di locazione, nel quale non è specificato quale siano le percentuali di canone spettanti a ciascuna unità immobiliare affittata.

Per la porzione di capannone mapp. 679 sub 10 in oggetto, considerata la superficie utile di circa 1.000 mq, lo scadente stato manutentivo, si ritiene di poter quantificare il relativo canone locatizio in € 1.100,00 (euro millecento/00) mensili, pari ad annui € 13.200,00 (Euro tredicimiladuecento/00).

Per la porzione di capannone mapp. 681 sub 8 in oggetto, considerata la superficie utile di circa 1.100 mq, lo scadente stato manutentivo, si ritiene di poter quantificare il relativo canone locatizio in € 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta/00) mensili, pari ad annui € 15.000,00 (Euro quindicimila/00).

Ai fini della congruità del canone, essendo che il contratto di locazione riguarda porzioni immobiliari diverse anche per proprietà, occorrerà procedere anche ad una verifica di congruità generale dei canoni di locazione del contratto del 01/12/2012:

	canoni congrui	mensili	annui
magazzino autobare (mapp. 679 sub 7) lotto 1		€ 50,00	€ 600,00
porz. ovest capannone (mapp. 679 sub 10) porzione lotto 2		€ 1.100,00	€ 13.200,00
porz. est capannone (mapp. 681 sub 8) porzione lotto 2		<u>€ 1.250,00</u>	<u>€ 15.000,00</u>
che sommano totali		€ 2.400,00	€ 28.800,00

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il canone stipulato con il contratto di locazione originario del 01/12/2012 sia da ritenersi congruo. Il suddetto contratto, essendo stipulato antecedentemente al pignoramento è da considerarsi opponibile.

Diversamente, il canone vigente tutt'ora di totali annui € 14.400,00 risultante dalla variazione del contratto di locazione in data 07/01/2014 (prima del pignoramento), ma registrata in data 05/10/2017 (dopo il pignoramento) è da ritenersi non congruo.



CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 01/12/2012 (REG. N. 520/2012)

Per l'alloggio custode ed i mini alloggi uso foresteria, considerate le singole dotazioni, superfici e caratteristiche, si ritiene congruo di quantificarle nel modo seguente:

- sub 9 – civico 4/A (alloggio custode p. int.-T-1)	
superficie mq 130 circa	
canone mensile	€ 350,00
pari ad un canone annuo	€ 4.200,00
- sub 10 – civico 4/C (mini alloggio p. 1)	
superficie mq 50 circa	
canone mensile	€ 250,00
pari ad un canone annuo	€ 3.000,00
- sub 11 – civico 4/B int. 1 (mini alloggio p. 1)	
superficie mq 35 circa	
canone mensile	€ 200,00
pari ad un canone annuo	€ 2.400,00
- sub 12 – civico 4/B int. 2 (mini alloggio p. 1)	
superficie mq 27 circa	
canone mensile	€ 150,00
pari ad un canone annuo	€ 1.800,00
- sub 13 – civico 4/B int. 3 (mini alloggio p. 1)	
superficie mq 27 circa	
canone mensile	€ 150,00
pari ad un canone annuo	€ 1.800,00
- sub 14 – civico 4/B int. 4 (mini alloggio p. 1)	
superficie mq 38 circa	
canone mensile	€ 200,00
pari ad un canone annuo	€ 2.400,00
- sub 15 (camere p. 1)	
superficie mq 27 circa	
canone mensile	€ 150,00
pari ad un canone annuo	€ 1.800,00
Sommano mensili	€ 1.450,00
Sommano annuali	€ 17.400,00

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il canone stipulato con il contratto di locazione originario del 01/12/2012 non sia da ritenersi congruo.

Conseguentemente pure il canone vigente tutt'ora di totali annui € 4.800,00 risultante dalla variazione del contratto di locazione in data 07/01/2014 (prima del pignoramento), ma registrata in data 05/10/2017 (dopo il pignoramento) è da ritenersi non congruo.



2.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

2.6.1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Come risulta dalle pratiche di condono edilizio in sanatoria intercorse negli anni, la costruzione del capannone oggetto di esecuzione risale ai primi anni 1970, successivamente rimaneggiato.

Le autorizzazioni edilizie rilasciate da parte del Comune di Montebelluna sono le seguenti:

- **Autorizzazione/Concessione in sanatoria n. 23930 del 03/05/1994 prot. 23930/86** (condono edilizio L. 28/02/1985 n. 47 e succ. mod., richiesta presentata in data 31/12/1986) per cambio d'uso di locale ad uso falegnameria, ampliamento e cambio destinazione di fabbricato ad uso artigianale commerciale, costruzione fabbricato ad uso commerciale, residenziale e due fabbricati ad uso artigianale, sul terreno fg. 45 mapp. 679 – 681;
- **Autorizzazione/Concessione in sanatoria n. 4518 del 18/12/1997 prot. 4518/95** (condono edilizio L. 28/02/1985 n. 47 e succ. mod., richiesta presentata in data 01/03/1995) per ampliamento modifiche e cambio di destinazione di fabbricati ad uso residenziale, commerciale ed artigianale, sul terreno fg. 45 mapp. 679 – 681;
- **Permesso di Abitabilità n. 9458 emessa in data 03/06/1998** relativo all'intero capannone di cui è parte per uso commerciale dell'immobile sito in **via Cal Trevisana n. 4**, identificato con fg. 45 mapp. 679 – 681;
- **Permesso di Abitabilità n. 9459 emesso in data 03/06/1998** relativo alla civile abitazione dell'unità sita in **via Cal Trevisana n. 4/A**, identificato con fg. 45 mapp. 679 – 681;
- **Concessione edilizia n. 10372 del 30/09/1999** per ampliamento e modifiche del fabbricato denominato "C" ad uso uffici dell'attività commerciale ed artigianale in via Cal Trevisana n. 4 sul terreno fg. 45 mapp. 681;
- **Permesso in sanatoria n. 44763/04 del 06/06/2006** (cd. condono edilizio 2004, domanda presentata in data 10/12/2004 con n. 44763), cod. pratica 2004/PC/0927, per i lavori di ampliamento e modifiche di fabbricato di civile abitazione e ristrutturazione fabbricato ad uso dell'attività commerciale – artigianale con ricavo di mini alloggi ad uso foresteria per il personale di rappresentanza eseguiti in via Cal Trevisana n. 4 e 4/A sul fabbricato fg. 45 mapp. 679 sub 9-10 e mapp. 681 sub 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16;
- **Denuncia di Inizio Attività edilizia presentata in data 05/07/2006 con prot. n. 26670**, presa d'atto prot. 27916 del 07/07/2006, per i lavori di coibentazione esterna termo acustica ventilata di porzione di fabbricato ad uso attività commerciale e dei mini alloggi



ad uso foresteria per il personale di rappresentanza in via Cal Trevisana n. 4, sul fabbricato fg. 45 mapp. 679 sub 10 e mapp. 681 sub 8-10-11-12-13-14-15-16.

- **Permesso di Agibilità n. 30526/09 emesso in data 30/08/2010** relativo all'unità immobiliare ad uso residenziale (mini alloggio ad uso foresteria), a cui è stata assegnata il civico **via Cal Trevisana n. 4/C**, identificato con fg. 45 (ex G/3) mapp. 681 sub 10;
- **Permesso di Agibilità n. 30528/09 emesso in data 30/08/2010** relativo all'unità immobiliare ad uso residenziale (mini alloggio ad uso foresteria), a cui è stata assegnata il civico **via Cal Trevisana n. 4/B int. 1**, identificato con fg. 45 (ex G/3) mapp. 681 sub 11;
- **Permesso di Agibilità n. 30529/09 emesso in data 30/08/2010** relativo all'unità immobiliare ad uso residenziale (mini alloggio ad uso foresteria), a cui è stata assegnata il civico **via Cal Trevisana n. 4/B int. 2**, identificato con fg. 45 (ex G/3) mapp. 681 sub 12;
- **Permesso di Agibilità n. 30531/09 emesso in data 30/08/2010** relativo all'unità immobiliare ad uso residenziale (mini alloggio ad uso foresteria), a cui è stata assegnata il civico **via Cal Trevisana n. 4/B int. 3**, identificato con fg. 45 (ex G/3) mapp. 681 sub 13;
- **Permesso di Agibilità n. 30532/09 emesso in data 30/08/2010** relativo all'unità immobiliare ad uso residenziale (mini alloggio ad uso foresteria), a cui è stata assegnata il civico **via Cal Trevisana n. 4/B int. 4**, identificato con fg. 45 (ex G/3) mapp. 681 sub 14;

2.6.2) CONFORMITA' URBANISTICA

Lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione non è conforme ai grafici autorizzati.

In particolare:

CAPANNONE

Come già relazionato, si evidenzia che il capannone identificato con il mapp. 679 sub 10 (porzione ovest) ed il mapp. 681 sub 8 (porzione est), al suo interno non risulta separato fisicamente ed infatti le pratiche edilizie riguardanti gli immobili mapp. 679 – 681 sono state presentate come unico progetto e, conseguentemente, anche unica è l'agibilità ed il numero civico.

mapp. 679 sub 10

- al piano terra, nella porzione nord-ovest dell'unità è stata ricavata una unità autonoma (attualmente sub-locata ed adibita a scuola di danza), mediante realizzazione di un divisorio interno ricavando così un ampio locale, separato dalla limitrofa esposizione;
- sempre al piano terra, nella porzione nord-ovest dell'unità, gli uffici sono adibiti impropriamente ed abusivamente a spogliatoi, sala d'attesa, ufficio, wc/doccia ad uso della scuola di danza abusivamente insediata;



- al piano terra e primo sono stati realizzati dei controsoffitti che comportano un'altezza interna dei locali diversa da quella indicata nei grafici autorizzati;
- la sagoma esterna della porzione nord-ovest è leggermente difforme da quanto rappresentato nei grafici di progetto;
- per le recinzioni non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie.

mapp. 681 sub 8

- al piano terra e primo sono stati realizzati dei controsoffitti e dei pavimenti galleggianti che comportano un'altezza interna dei locali diversa da quella indicata nei grafici autorizzati;
- al piano terra, internamente, è stata ampliata la zona uffici, mediante una diversa realizzazione delle partizioni interne;
- i locali al piano terra dell'ala nord, nei grafici di progetto autorizzati ad ufficio, sono stati adibiti abusivamente a sale ricreative con angolo bar, sala, barbecue interno, ecc.;
- vi sono modifiche prospettive varie;
- in corrispondenza del portico chiuso al piano primo, nell'angolo sud-est, è stato ricavato abusivamente un alloggio, accorpando anche una camera al piano primo facente parte del contiguo alloggio custode mapp. 681 sub 9 (trattasi di abuso non sanabile e dovrà pertanto essere ripristinato lo stato autorizzato).

ALLOGGIO CUSTODE

• mapp. 681 sub 9

- al piano primo la camera lato ovest di fatto è inglobata nel contiguo alloggio abusivamente ricavato al piano primo della tettoia chiusa facente parte del più ampio mapp. 681 sub 8;
- al piano primo la camera lato est è stata abusivamente suddivisa tramite divisori interni con il ricavo di due camere ed un disimpegno che presentano altezze inferiori a quelle minime per Legge e dovrà essere ripristinato quanto autorizzato;
- le altezze autorizzate non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.



MINI ALLOGGI USO FORESTERIA

- **mapp. 681 sub 10**
 - le altezze autorizzate non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.

- **mapp. 681 sub 11**
 - le altezze autorizzate non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.

- **mapp. 681 sub 12**
 - le altezze autorizzate non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.

- **mapp. 681 sub 13**
 - le altezze autorizzate non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.

- **mapp. 681 sub 14**
 - le altezze autorizzate non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate.

- **mapp. 681 sub 15**
 - le altezze autorizzate non corrispondono a quelle effettivamente riscontrate;
 - manca l'agibilità del sub 15.

AREA MAPP. 681 SUB 7

Sull'area mappale 681 sub 7 sono state riscontrate le seguenti difformità abusive non sanabili e quindi da demolire:

- in corrispondenza della tettoia esterna posta sul lato sud (mapp. 681 sub 8), la medesima è stata abusivamente ampliata di circa 40 mq verso est e pertanto dovrà essere demolita;
- ad est del capannone sono state realizzate abusivamente delle tettoie / manufatti / cassette in legno e pertanto dovranno essere demolite;
- per le recinzioni non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie.



2.6.3) SANABILITA' DIFFORMITA' RISCONTRATE

Parte delle suddette difformità sono sanabili mediante presentazione di istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (cd. doppia conformità), previo soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari.

Gli ampliamenti abusivamente realizzati non sono sanabili e dovranno essere oggetto di demolizione.

I costi delle pratiche in sanatoria si possono forfettariamente quantificare in € 30.000,00.

2.7) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda al Certificato Ipotecario catastale protocollo n. TV 91404/2016, allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

Titolo di provenienza degli ESECUTATI:

All'esecutato n. 1 gli odierni immobili mapp. 679 sub 10 e mapp. 679 sub 9, facenti parte del più ampio mappale 679 di mq 1.664 (questo derivante dalla fusione dei mappali 53 di mq 282, 173 di mq 578 e 574 di mq 804 per complessivi mq 1.664), sono pervenuti per l'intera piena proprietà 1/1 in forza dei seguenti trasferimenti della proprietà immobiliare:

- **Successione Testamentaria** [REDACTED] **apertasi in data 08/11/1970**, di cui alla Denuncia registrata a Montebelluna in data 13/01/1971 con il n. 91 vol. 231, sorretta da Testamento Pubblico in data 10/07/1970 n. 605 di rep. testamenti del notaio dr. Carlo Marcati, già notaio in Treviso, registrato con verbale 18/12/1970 n. 37676 di rep., registrato a Treviso il 23/12/1970 al n. 4799 Pubblici, riservando l'usufrutto totale alla moglie (madre dell'esecutato).
- **Atto di Acquiescenza a disposizioni testamentarie, Cessione di quota, Divisione e Rinuncia di Usufrutto** (*si precisa che la rinuncia di usufrutto colpiva quota non riguardante l'immobile in oggetto*) **in data 26/01/1974 rep. n. 43541 del Dr. Carlo Marcati**, già notaio in Treviso, ivi registrato il 01/02/1974 al n. 615 Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliare di Treviso in data 16/02/1974 ai nn. R.G. 3698 / R.P. 3373 e R.G. 3702 / R.P. 3377.
- [REDACTED]



All'esecutato n. 2 le unità immobiliari che unitamente costituiscono il mappale 681 di mq 3.193 (questo derivante dalla fusione dei mappali 56 di mq 558, 303 di mq 290 e 304 di mq 2.345, per complessivi mq 3.193), sono pervenute per l'intera piena proprietà 1/1 in forza del seguente trasferimento della proprietà immobiliare:

- **Atto di Compravendita in data 09/08/1993 rep. n. 43541 del Dr. Battista Parolin**, già notaio in Montebelluna (TV), ivi registrato il 25/08/1993 al n. 2067 Pubblici serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliare di Treviso in data 25/08/1993 ai nn. R.G. 21391 / R.P. 16125.

Servitù e obblighi:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, anche dall'analisi del Certificato Ipotecario catastale, si possono desumere dallo stato dei luoghi dell'immobile, in particolare :

- il cancello di accesso esistente a nord risulta a cavaliere fra lo scoperto comune mapp. 679 sub 9 e lo scoperto esclusivo mapp. 681 sub 7 ed all'attualità viene utilizzato per l'accesso sia al mappale 679 (di cui è parte anche il lotto n. 1 oggetto di esecuzione) che al mappale 681;
- l'accesso avviene da nord dalla via Cal Trevisana, attraverso l'area comune mapp. 679 sub 9 che rimane in comproprietà con il lotto n. 1 della presente esecuzione e dallo scoperto esclusivo mapp. 681 sub 7;
- le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, già in essere e nascenti dalla situazione di fatto e/o derivanti dal condominio di cui all'art. 1117 c.c., nonché dallo stato dei luoghi e/o poste in essere dalla legge (eventuali servitù apparenti e non apparenti, ecc.).



2.8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

CAPANNONE MAPP. 679 SUB 10

PIANO TERRA		circa mq 720
PIANO PRIMO		circa mq 300
PORTICO NORD / TETTOIA SUD		circa mq 30

CAPANNONE MAPP. 681 SUB 8

PIANO TERRA		circa mq 650
PIANO PRIMO		circa mq 420
PIANO INTERRATO		circa mq 65
PORTICO / TETTOIA		circa mq 160



ALLOGGIO CUSTODE

PIANO TERRA		circa mq 79
PIANO PRIMO		circa mq 85
PIANO INTERRATO		circa mq 79

ALLOGGI USO FORESTERIA

PIANO PRIMO		circa mq 230
-------------	--	--------------

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

CAPANNONE MAPP. 679 SUB 10

PIANO TERRA	circa mq $720 \times 1,00 =$	circa mq 720
PIANO PRIMO	circa mq $300 \times 1,00 =$	circa mq 300
PORTICO / TETTOIA	circa mq $30 \times 0,33 =$	circa mq 10
	TOTALE	circa mq 1.030

CAPANNONE MAPP. 681 SUB 8

PIANO TERRA	circa mq $650 \times 1,00 =$	circa mq 650
PIANO PRIMO	circa mq $420 \times 1,00 =$	circa mq 420
PIANO INTERRATO	circa mq $65 \times 0,50 =$	circa mq 32
PORTICO / TETTOIA	circa mq $160 \times 0,33 =$	circa mq 53
	TOTALE arrotondato	circa mq 1.155

ALLOGGIO CUSTODE

PIANO TERRA	circa mq $79 \times 1,00 =$	circa mq 79
PIANO PRIMO	circa mq $85 \times 1,00 =$	circa mq 85
PIANO INTERRATO	circa mq $79 \times 0,50 =$	circa mq 39
	TOTALE arrotondato	circa mq 200

ALLOGGI USO FORESTERIA

PIANO PRIMO	circa mq $230 \times 1,00 =$	circa mq 230
-------------	------------------------------	--------------



La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

CAPANNONE MAPP. 679 SUB 10	circa mq 1.030
CAPANNONE MAPP. 681 SUB 8	<u>circa mq 1.155</u>
Sommano complessivi	circa mq 2.185

ALLOGGIO CUSTODE	circa mq 200
ALLOGGI USO FORESTERIA	circa mq 230

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., *fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>*, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2018 – Semestre 1

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

Fascia/zona: Periferica / Frazioni di San Gaetano e Biadene, via Feltrina nord e zona industriale

codice di zona: "D2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.150

Valore di mercato MAX: €/mq 1.400 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.275

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 325

Valore di mercato MAX: €/mq 380 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 352,50

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.



Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 950

Valore di mercato MAX: €/mq 1.300 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.125

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 950

Valore di mercato MAX: €/mq 1.150 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.050

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo normale.

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari> , che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**periferica**):

Negozi (in ottimo stato)

2° fascia €/mq 778

fascia media €/mq 897

1° fascia €/mq 1.015

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Magazzini (in ottimo stato)

2° fascia €/mq 262

fascia media €/mq 279

1° fascia €/mq 296

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Abitazioni civili (in buono stato)

2° fascia €/mq 1.058

fascia media €/mq 1.142

1° fascia €/mq 1.227

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo buono.

Abitazioni di tipo economico (in buono stato)

2° fascia €/mq 931

fascia media €/mq 1.058

1° fascia €/mq 1.185

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo buono.



Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona semiperiferica, frazione di Guarda di Montebelluna (TV)
- Destinazione: commerciale / residenziale (alloggio custode e alloggi uso foresteria)
- Tipologia immobiliare: capannone uso commerciale con annessi alloggio custode e alloggi uso foresteria
- Superficie commerciale capannone = mq 2.185
- Superficie commerciale alloggio custode = mq 200
- Superficie commerciale mini alloggi uso foresteria = mq 230
- Vetustà: 1970 / 1980 e successivi rimaneggiamenti ed ampliamenti
- Stato di conservazione dell'unità: scadente
- l'unità necessita di sostanziali interventi di manutenzione

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di capannoni / appartamenti nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbero realizzare i seguenti valori unitari a metro quadrato pari a:**

<i>CAPANNONE</i>	€ / mq	800,00
<i>ALLOGGIO CUSTODE</i>	€ / mq	700,00
<i>ALLOGGI USO FORESTERIA</i>	€ / mq	800,00



che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà

Unità	Identific. catastale	Superficie [mq]	Val. unitario [€/mq]	Valore proprietà Esecutato n. 1 [€]	Valore proprietà Esecutato n. 2 [€]
CAPANNONE porzione ovest	mapp. 679 sub 10	1.030	800	824.000,00	
CAPANNONE porzione est	mapp. 681 sub 8	1.155	800		924.000,00
ALLOGGIO CUSTODE	mapp. 681 sub 9	200	700		140.000,00
ALLOGGI USO FORESTERIA	mapp. 681 sub 10-11-12-13-14-15-16	230	800		184.000,00
Sommano parziali				€ 824.000,00	€ 1.248.000,00
VALORE TOTALE DI STIMA LOTTO N. 2				€ 2.072.000,00	
PERCENTUALI INCIDENZA IMMOBILE ESECUTATI				39,77 % ESECUTATO 1	60,23 % ESECUTATO 2

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- **abbisogna di sostanziali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e di adeguamento degli impianti tecnologici e fognario;**
- **l'unità è interessata da evidenti fenomeni di umidità ed infiltrazioni d'acqua dalla copertura;**
- **il sistema costruttivo, le finiture, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato in oggetto (anni 1970 e successivi rimaneggiamenti), quindi è in parte privo di isolamenti e gli impianti dell'unità in oggetto sono obsoleti e non sono conformi alle vigenti leggi in materia;**
- **il capannone è privo di impianto di riscaldamento;**
- **con riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica è da presumere che l'immobile appartenga alla categoria "G";**



- il complesso non ha caratteristiche antisismiche;
- l'immobile è occupato con titolo opponibile;
- vi sono difformità edilizie da sanare ed in parte non sanabili;
- l'unità comprende la quota di comproprietà dello scoperto pertinenziale mapp. 679 sub 9 comune al mapp. 679 sub 2-7 (lotto n. 1) e mapp. 679 sub 10 (porzione lotto n. 2);
- l'accesso esistente a nord è comune tra il mappale 679 (di cui è parte anche il lotto n. 1 oggetto di esecuzione) ed il mappale 681.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Stato d'uso e di manutenzione	€ 150.000,00
Sanatoria difformità edilizie	€ 30.000,00
Variazioni catastali	€ 8.000,00
Stato uso e possesso (immobile locato)	€ 34.000,00
Totale detrazioni	€ 222.000,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
 € 2.072.000,00 - € 222.000,00 = € 1.850.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 1.850.000,00 (dicasi Euro unmilioneottocentocinquantamila/00)
--

VALORE TOTALE PROPOSTO PER LA VENDITA LOTTO N. 2	€ 1.850.000,00	
PERCENTUALI INCIDENZA IMMOBILE ESECUTATI	39,77 % ESECUTATO 1	60,23 % ESECUTATO 2
VALORE PARZIALE PROPOSTO PER LA VENDITA INCIDENZA IMMOBILI ESECUTATI	€ 735.745,00	€ 1.114.255,00

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



2.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
--

Come risultante dal Certificato Ipotecario catastale protocollo n. TV 91404/2016, allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il LOTTO N. 2 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

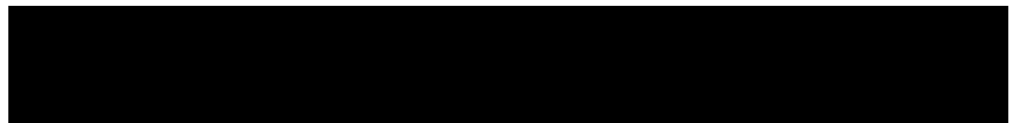
***** TRASCRIZIONI *****

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 11/03/2016 ai nn. 7502 / 5172

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 25/02/2016, repertorio n. 1740, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso (TV)

a favore di:



unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n. 1: esecutato n. 2
unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2: esecutato n. 1
unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 10

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 8



Immobile n. 2

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 9**

Immobile n. 3

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 10**

Immobile n. 4

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 11**

Immobile n. 5

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 12**

Immobile n. 6

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 13**

Immobile n. 7

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 14**

Immobile n. 8

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 15**

Sezione D – Ulteriori informazioni:

IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE E RICOMPRENDE LE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI A NORMA DI LEGGE ED IN PARTICOLARE PER QUANTO RIGUARDA L'UNITA' NEGOZIALE 1) AL MAPPALE 679 SUB 9, VIA CAL TREVISANA, PIANO TERRA, AREA SCOPERTA DI MQ. 667, B.C.N.C. AI SUB 2, 7 E 10. [IL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' IN OGGETTO E' STATO EDIFICATO SULL'AREA GIA' CENSITA AL CATASTO TERRENI STESSO COMUNE, FOGLIO 45, MAPP. 53 DI HA. 0.02.82, MAPP. 173 DI HA. 0.05.78, MAPP. 174 DI HA. 0.08.04, RIUNITI NELL'UNICO MAPP. 678 ENTE URBANO DI COMPLESSIVI HA. 0.16.64, ORA SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL MAPP. 679 ENTE URBANO DI PARI SUPERFICIE, GIUSTA TIPO MAPPALE IN DATA 03.03.1994 AL N. 7806]. PER QUANTO RIGUARDA L'UNITA' NEGOZIALE 2) AL MAPPALE 681 SUB 7, VIA CAL TREVISANA, PIANO TERRA, AREA SCOPERTA DI MQ. 2228, B.C.N.C. AI SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 E 16. [IL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' IN OGGETTO E' STATO EDIFICATO SULL'AREA GIA' CENSITA AL CATASTO TERRENI STESSO COMUNE, FOGLIO 45, MAPP. 56 DI HA. 0.05.58, MAPP. 303 DI HA 0.02.90, MAPP. N. 304 DI HA 0.23.45, RIUNITI NELL'UNICO MAPP. 681 ENTE URBANO DI COMPLESSIVI HA. 0.31.93 GIUSTA TIPO MAPPALE IN DATA 03.03.1994 AL N. 7804], E AL MAPPALE 681 SUB 16, VIA CAL TREVISANA, PIANO TERRA E PRIMO, B.C.N.C. IDENTIFICANTE VANO SCALE E DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15.]



❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
trascritto in data 15/03/2016 ai nn. 7769 / 5358

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 29/01/2016, repertorio n. 967,
 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:



unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà

contro:

esecutato n. 1

unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 2 (LOTTO N. 1)

Immobile n. 2

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 7 (LOTTO N. 1)

Immobile n. 3

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 10

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

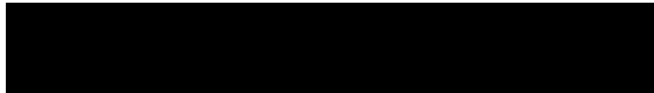
Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 9



❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
trascritto in data 16/03/2016 ai nn. 7932 / 5480

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 29/01/2016, repertorio n. 966, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:



unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà

contro:

esecutato n. 2
 unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 8

Immobile n. 2

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 9

Immobile n. 3

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 10

Immobile n. 4

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 11

Immobile n. 5

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 12

Immobile n. 6

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 13

Immobile n. 7

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 14



Immobile n. 8

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 15**

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà

Immobile n. 1

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 7**

Immobile n. 2

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 16**



ISCRIZIONI

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 17/06/2008 ai nn. 23579 / 5168

derivante da: concessione a garanzia di mutuo con atto notarile pubblico in data 12/06/2008, rep. n. 34847/17311, a rogito notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 1.600.000,00; tasso interesse annuo 5,8 %; spese € 1.600.000,00 totale € 3.200.000,00; durata 10 anni.

a favore di:



relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **Soggetto n. 1: esecutato n. 1 (terzo datore di ipoteca)**
unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Soggetto n. 2: esecutato n. 2 (terzo datore di ipoteca)
unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

debitori non datori di ipoteca: Soggetto n. 1: [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 2 *(LOTTO N. 1)*

Immobile n. 2

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 7 *(LOTTO N. 1)*

Immobile n. 3

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 9

Immobile n. 4

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 10

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 7



Immobile n. 2

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 8**

Immobile n. 3

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 9**

Immobile n. 4

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 10**

Immobile n. 5

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 11**

Immobile n. 6

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 12**

Immobile n. 7

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 13**

Immobile n. 8

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 14**

Immobile n. 9

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 15**

Immobile n. 10

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 16**



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 16/04/2010 ai nn. 13400 / 2961

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 14/04/2010, rep. n. 99459/27902, a rogito notaio Bianconi Maurizio di Treviso (TV)

dati: capitale € 500.000,00; tasso interesse annuo 3,7 %;
totale € 750.000,00; durata 10 anni.

a favore di:



relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **Soggetto n. 1: esecutato n. 1 (terzo datore di ipoteca)**
unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Soggetto n. 2: esecutato n. 2
unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

debitori non datori di ipoteca: Soggetto n. 1: [...omissis...]
Soggetto n. 2: [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 10

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 8

Sezione D – Ulteriori informazioni:

[...omissis...] SI PRECISAVA CHE PER L'IMMOBILE DESCRITTO ALL'ART. 11 DEL CONTRATTO IN OGGETTO, LETTERA "A" E' COMPRESA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI A NORMA DI LEGGE, IN PARTICOLARE: MAPP. 679 SUB. 9 IN VIA CAL TREVISANA P. T AREA SCOPERTA DI 667 MQ., B.C.N.C. AI SUB 2, 7 E 10; IL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' IN OGGETTO E' STATO EDIFICATO SULL'AREA GIA' CENSITA AL CATASTO TERRENI STESSO COMUNE, FOGLIO 45, MAPP. 53 DI HA. 0.02.82, MAPP. 173 DI HA. 0.05.78, MAPP. 174 DI HA. 0.08.04, RIUNITI NELL'UNICO MAPP. 678 ENTE URBANO DI COMPLESSIVI HA. 0.16.64, ORA SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL MAPP. 679 ENTE URBANO DI PARI SUPERFICIE GIUSTA TIPO MAPPALE IN DATA 3 MARZO 1994 AL N. 7806;. NONCHE' PER L'IMMOBILE DESCRITTO ALLA LETTERA "B" DEL SOPRACITATO ARTICOLO E' COMPRESA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI A NORMA DI LEGGE, IN PARTICOLARE: MAPP. 681 SUB. 7 IN VIA CAL TREVISANA P. T AREA SCOPERTA DI 2228 MQ., B.C.N.C. AI SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 E 16; IL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' IN OGGETTO E' STATO EDIFICATO SULL'AREA GIA' CENSITA AL CATASTO TERRENI STESSO COMUNE, FOGLIO 45, MAPP. 56 DI HA. 0.05.58, MAPP. 303 DI HA. 0.02.90, MAPP. 304 DI HA. 0.23.45, RIUNITI NELL'UNICO MAPP. 681 ENTE URBANO DI COMPLESSIVI HA. 0.31.93 GIUSTA TIPO MAPPALE IN DATA 3 MARZO 1994 AL N. 7804."



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 06/02/2012 ai nn. 3849 / 470

derivante da: concessione a garanzia di apertura credito con atto notarile pubblico in data 03/02/2012, rep. n. 77880/27373, a rogito notaio Talice Paolo di Treviso (TV)

dati: capitale € 500.000,00; totale € 600.000,00;

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **Soggetto n. 1: esecutato n. 2**
unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 8**

Immobile n. 2

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 9**

Immobile n. 3

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 10**

Immobile n. 4

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 11**

Immobile n. 5

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 12**

Immobile n. 6

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 13**

Immobile n. 7

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 14**

Immobile n. 8

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 15**

Sezione D – Ulteriori informazioni: *[...omissis...]* **CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C. TRA CUI: MAPP. 681 SUB. 7 IN VIA CAL TREVISANA - P. T. - B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ. 2228 COMUNE. AI SUBB. 9, 10, 11, 12, 13, 14 E 15; MAPP. 681 SUB. 16 IN VIA CAL TREVISANA - P. T. E 1^ - B.C.N.C. - VANO SCALE E DISIMPEGNO COMUNE AI SUBB. 8, 10, 11, 12, 13, 14 E 15."**



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 06/02/2012 ai nn. 3849 / 471

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 03/02/2012, rep. n. 77880/27373, a rogito notaio Talice Paolo di Treviso (TV)

dati: capitale € 500.000,00; totale € 600.000,00;

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **Soggetto n. 1: esecutato n. 2**
unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 8**

Immobile n. 2

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 9**

Immobile n. 3

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 10**

Immobile n. 4

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 11**

Immobile n. 5

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 12**

Immobile n. 6

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 13**

Immobile n. 7

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 14**

Immobile n. 8

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 15**

Sezione D – Ulteriori informazioni: *[...omissis...]* **CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C. TRA CUI: MAPP. 681 SUB. 7 IN VIA CAL TREVISANA - P. T - B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ. 2228 COMUNE AI SUBB. 9, 10, 11, 12, 13, 14 E 15; MAPP. 681 SUB 16 IN VIA CAL TREVISANA - P. T. E 1^ - B.C.N.C. - VANO SCALE E DISIMPEGNO COMUNE AI SUBB. 8, 10, 11, 12, 13, 14 E 15."**



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 08/08/2014 ai nn. 22485 / 3360

derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso con atto giudiziario in data 15/07/2014, rep. n. 3730

dati: capitale € 12.815,52; totale € 16.300,00;

a favore di:

relativamente all'**unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

relativamente all'unità negoziale n. 2: [...omissis...]

relativamente all'unità negoziale n. 3: [...omissis...]

relativamente all'unità negoziale n. 4: [...omissis...]

relativamente all'unità negoziale n. 5: [...omissis...]

contro: **Soggetto n. 1: esecutato n. 2**

unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2: [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 8**

Immobile n. 2

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 9**

Immobile n. 3

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 10**

Immobile n. 4

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 11**

Immobile n. 5

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 12**

Immobile n. 6

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 13**

Immobile n. 7

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 14**

Immobile n. 8

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 15**

Unità negoziale n. 2 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 3 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 4 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 5 - [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 19/11/2014 ai nn. 31435 / 4755

derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso con atto giudiziario in data 07/11/2014, rep. n. 5473/2014

dati: capitale € 121.259,31; interessi: € 18.740,69; spese € 10.000,00
totale € 150.000,00;

a favore di:



unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

unità negoziale n. 3: per il diritto di proprietà per la quota di 2/5

contro:

Soggetto n. 1: esecutato n. 2

unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

unità negoziale n. 3: per il diritto di proprietà per la quota di 1/5

Soggetto n. 2: esecutato n. 1

unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

unità negoziale n. 3: per il diritto di proprietà per la quota di 1/5

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 8

Immobile n. 2

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 9

Immobile n. 3

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 10

Immobile n. 4

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 11

Immobile n. 5

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 12

Immobile n. 6

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati



Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 13**Immobile n. 7****Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati****Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 14****Immobile n. 8****Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati****Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 15****Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 2 (LOTTO N. 1)

Immobile n. 2

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 7 (LOTTO N. 1)**Immobile n. 3****Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati****Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 10**

Unità negoziale n. 3 - [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 03/03/2015 ai nn. 5405 / 768

derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma con atto giudiziario in data 02/02/2015, rep. n. 2498/2015

dati: capitale € 111.849,42; interessi: € 18.150,58; spese € 10.000,00
totale € 140.000,00;

a favore di:

unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/5

contro:

Soggetto n. 1: esecutato n. 2

unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/5

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 8**

Immobile n. 2

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 9**

Immobile n. 3

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 10**

Immobile n. 4

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 11**

Immobile n. 5

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 12**

Immobile n. 6

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 13**

Immobile n. 7

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 14**

Immobile n. 8

**Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 15**

Unità negoziale n. 2 - [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
iscritta in data 07/04/2015 ai nn. 9208 / 1413

derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso con atto giudiziario in data 03/03/2015, rep. n. 11631/2014

dati: capitale € 85.121,84; tasso interesse annuo: 8,5%; totale € 100.000,00;

a favore di:



unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 2/5
unità negoziale n. 3: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n. 1: esecutato n. 1
unità negoziale n. 1: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/5
Soggetto n. 2: esecutato n. 2
unità negoziale n. 3: per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 unità negoziale n. 2: per il diritto di proprietà per la quota di 1/5

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1
 Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 2 (LOTTO N. 1)

Immobile n. 2
 Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 7 (LOTTO N. 1)

Immobile n. 3
Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 10

Unità negoziale n. 2 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1
Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 8

Immobile n. 2
Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 9



Immobile n. 3
Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 10

Immobile n. 4
Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 11

Immobile n. 5
Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 12

Immobile n. 6
Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 13

Immobile n. 7
Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 14

Immobile n. 8
Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 681 subalterno 15

Montebelluna, li 11/10/2019

L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE

