

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

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 758/2011
+ 105/2018

TRIBUNALE DI TREVISO – ESECUZIONI IMMOBILIARI

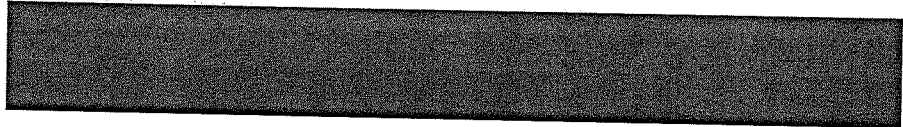
Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 758/2011

udienza 22/05/2019

con riunita la r.g.e. n. 105/2018

G.E. : dott. SARAN MARCO
 perito : arch. FANTIN GIUSEPPE

promossa da:

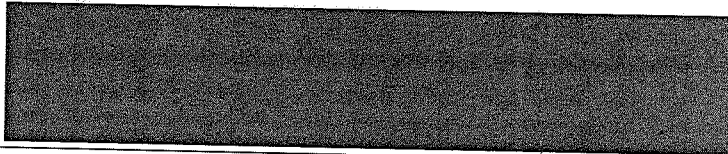


contro :

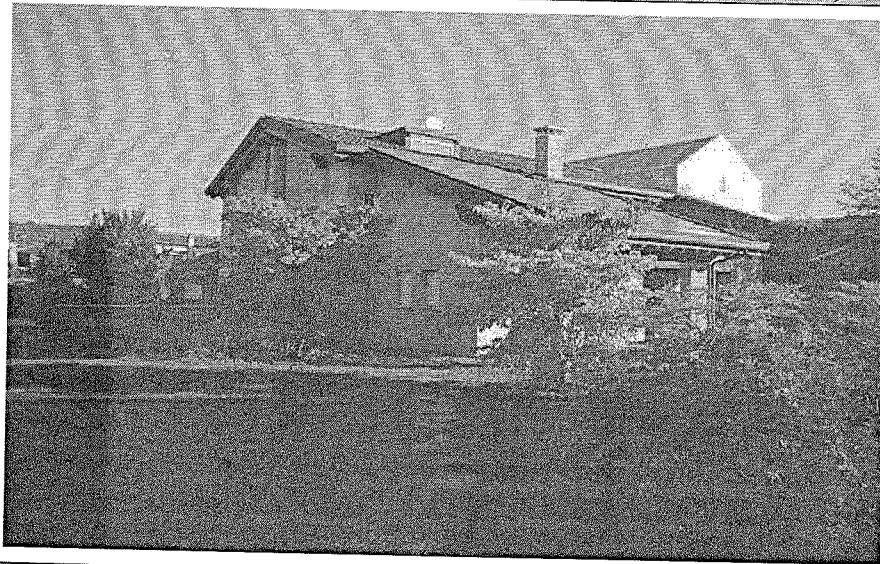
esecutato 1



con l'intervento di:



RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)



Lotto Unico : VILLA CON SCOPERTO

ubicazione : VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) – frazione Venegazzù – via Cal Trevigiana

disponibilità : OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DELL'ESECUTATO

stato di conservazione : BUONO (manca agibilità)

quota pignorata : PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO 1/1

descrizione catastale : Comune di Volpago del Montello (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione B – Foglio 3 – mappale 39 sub 5-6
 Catasto Terreni – Foglio 18 – mappali 386 – 678

Valore di vendita proposto : € 680.000,00

INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>5</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>7</u>
4)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>8</u>
5)	<u>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</u>	<u>17</u>
6)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>38</u>
7)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>41</u>
8)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>43</u>
9)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>49</u>

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da una villa unifamiliare con annessa area scoperta pertinenziale, ubicata in via Cal Trevigiana nel Comune di Volpago del Montello (TV), frazione Venegazzù, località Sant'Eurosia, ed è così censita catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione B – Foglio 3 (corrispondente al Foglio 18 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 5 :

cat. A/7 – cl. 1 – vani 15 – R.C. € 1.394,43 – *via Cal Trevigiana SNC*, piano S1 – T – 1

mapp. 39 sub 6 :

cat. C/6 – cl. 2 – mq 31 – R.C. € 54,43 – *via Cal Trevigiana SNC*, piano T

Catasto Terreni – Foglio 18 (corrispondente alla Sezione B - Foglio 3 del Catasto Fabbricati)

mappale 386 di mq 40 - semin irrig cl. 2 - R.D. € 0,35 - R.A. € 0,19

mappale 678 di mq 670 - semin irrig cl. 2 - R.D. € 5,88 - R.A. € 3,11

Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi)

Il **mappale 39** catastalmente confina:

- a nord è in aderenza con fabbricato urbano e relativo scoperto mapp. 590,
- ad est con mappali 251 – 473,
- a sud con mappale 313,
- ad ovest con demanio acque (di fatto non materializzato, in quanto il sedime è stato oggetto di spostamento sul confine ovest dei mappali 678 – 386, ma le relative pratiche di regolarizzazione dell'assetto proprietario non sono ancora state perfezionate con l'ente gestore).

I **mappali 386 – 678** catastalmente confinano, unitamente:

- ad ovest con strada pubblica (via Cal Trevigiana),
- a nord con mappale 677,
- ad est con demanio acque (di fatto non materializzato, in quanto il sedime è stato oggetto di spostamento sul confine ovest dei mappali 678 – 386, ma le relative pratiche di regolarizzazione dell'assetto proprietario non sono ancora state perfezionate con l'ente gestore).
- a sud con mappali 246 – 663.

Tutti foglio 18 del Comune di Volpago del Montello (corrispondente alla Sezione B foglio 3 del catasto fabbricati).

Figura 1 – estratto attuale di mappa catastale (fuori scala)
 Comune di Volpago del Montello, foglio 18, mappali 39 – 678 - 386
 corrispondente alla Sezione B – Foglio 3 del Catasto Fabbricati

con tratteggio rosso, individuazione immobili oggetto della presente esecuzione



Come si desume dalla mappa catastale, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è diviso in due porzioni, est ed ovest, in quanto è attraversato in senso nord-sud da un canale demaniale. Di fatto, però, l'area risulta un unico appezzamento e non è fisicamente diviso da tale corso d'acqua, in quanto il sedime è stato oggetto di spostamento sul confine ovest dei mappali 678 – 386, ma le relative pratiche di regolarizzazione dell'assetto proprietario non sono ancora state perfezionate con l'ente gestore.

2) UBICAZIONE

VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) - fraz. Venegazzù, loc. Sant'Eurosia - via Cal Trevigiana

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato in zona semiperiferica, a sud del centro abitato della frazione di Venegazzù del Comune di Volpago del Montello, in località Sant'Eurosia.

L'immobile ricade in un agglomerato periferico e sul limitrofo fondo lato est vi è una cantina vitivinicola. La giacitura del terreno è pianeggiante.

La zona è relativamente comoda ai servizi essenziali (scuole primarie, esercizi di vicinato, farmacia, ecc.), ubicati nel centro di Venegazzù dal quale dista circa un chilometro, mentre gli altri principali servizi (quali municipio, scuole secondarie, poste, ecc.) sono ubicati nel centro abitato di Volpago del Montello che dista qualche chilometro.

L'accessibilità è buona, in quanto l'immobile è collegato comodamente con la viabilità comunale e la viabilità superiore.

Fig. 2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

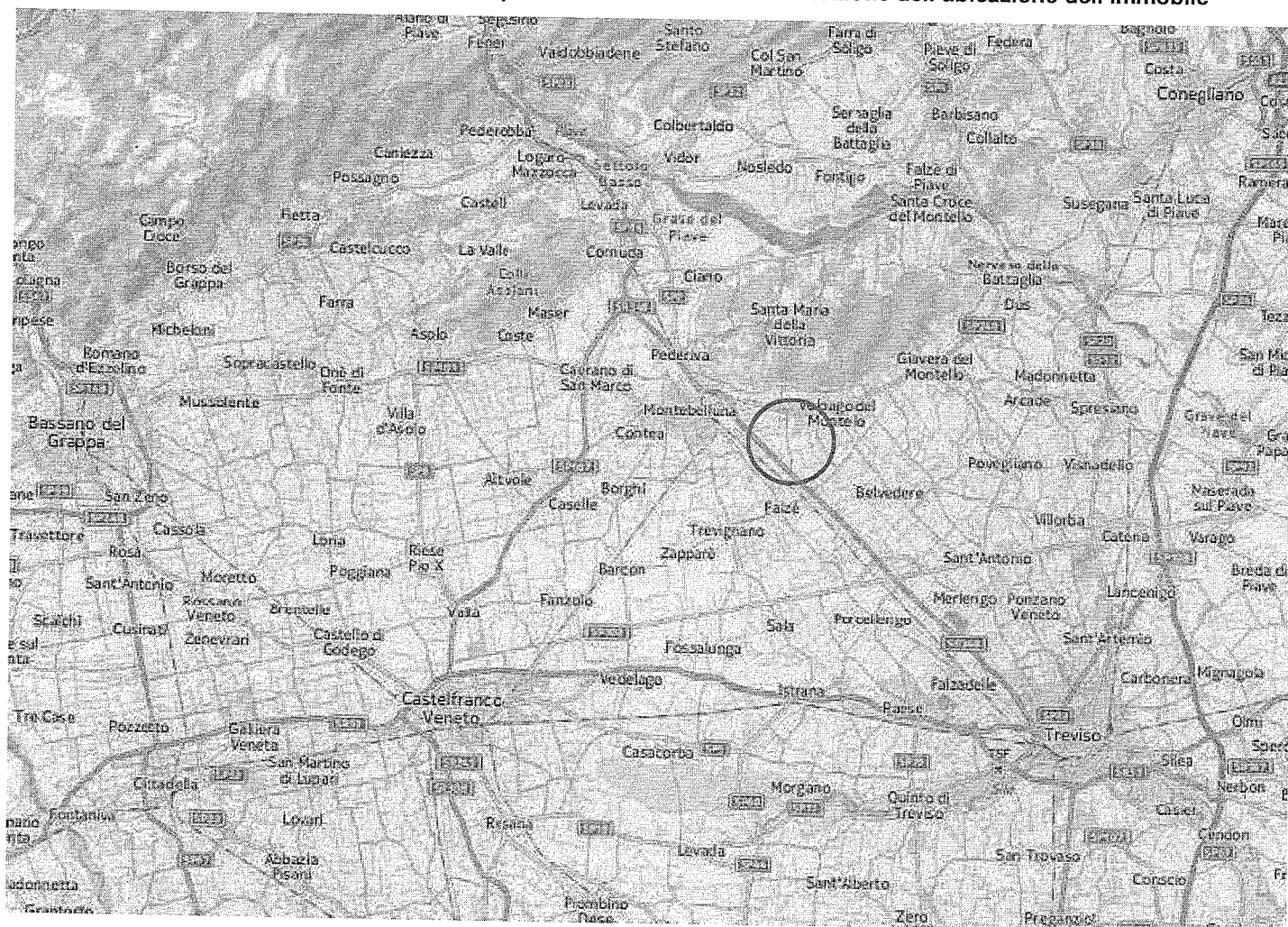
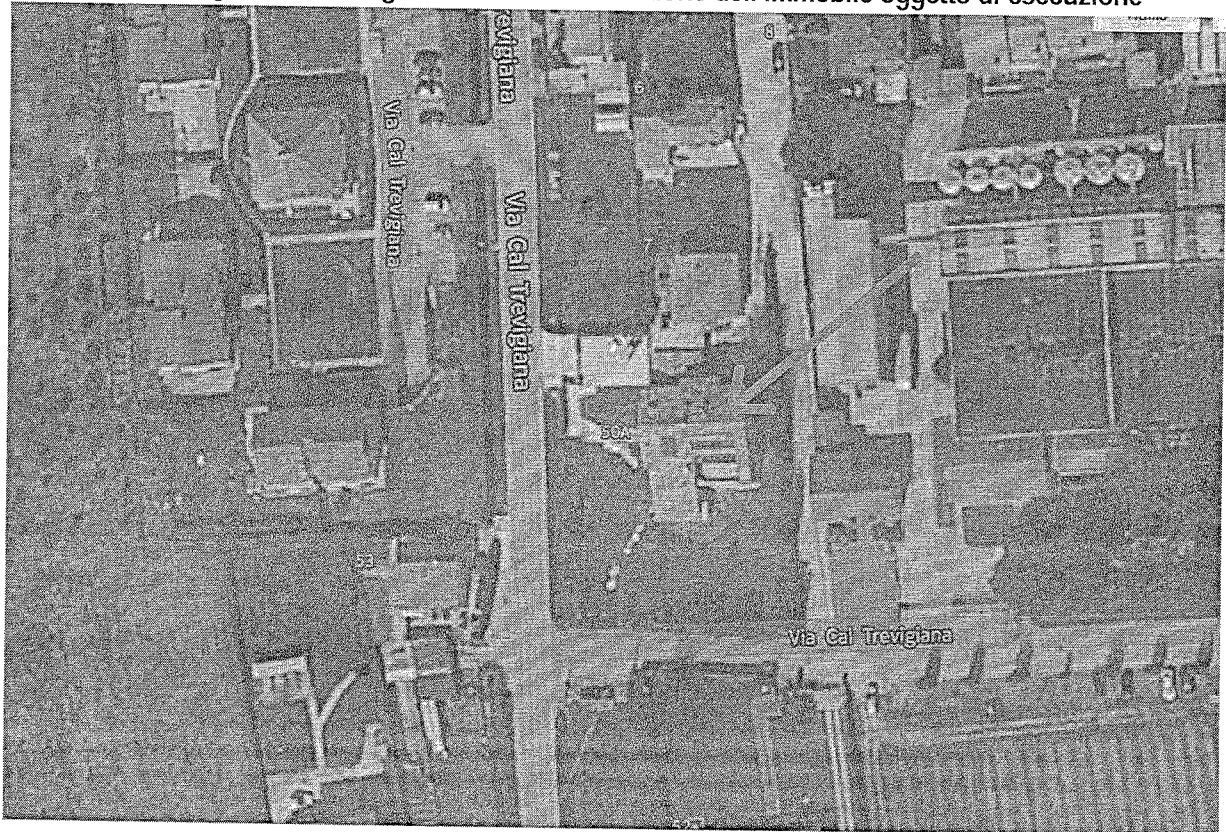


Fig. 3 - aerofotogrammetria con ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione



Fig. 4 - aerofotogrammetria con ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione



3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA

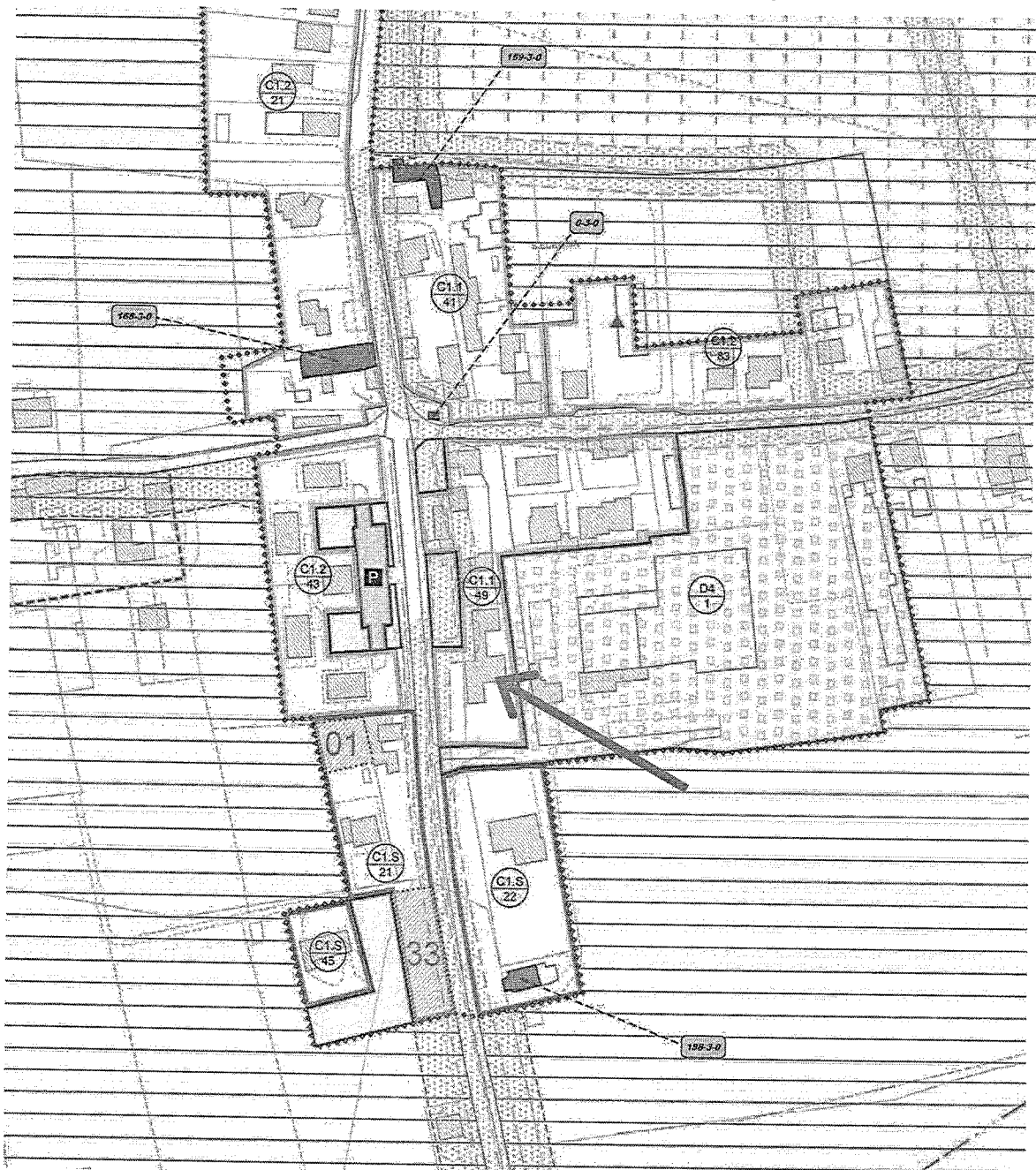
Nel Piano degli Interventi del Comune di Volpago del Montello, l'area oggetto di esecuzione ricade per la maggior quota parte in **Zona Residenziale C1.1**.

In minima quota parte (il mappale 678) ricade in area a "Verde Privato".

La fascia ovest del lotto ricade in **Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica**.

Figura 5 - estratto P.I. di Volpago del Montello

La freccia rossa indica l'ubicazione dell'immobile in oggetto



4) CONFORMITA' CATASTALE

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel Pignoramento:

Si evidenzia che la descrizione catastale degli immobili oggetto della presente esecuzione, come identificati al punto 1), è variata rispetto a quella contenuta negli Atti di Pignoramento Immobiliare datati 30/06/2011 (r.g.e. n. 758/2011) e 09/01/2018 (r.g.e. n. 105/2018), in quanto sono state espletate le necessarie pratiche di aggiornamento al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati, così come autorizzato dal Giudice dell'esecuzione.

In particolare, si evince che l'identificazione catastale degli immobili pignorati riportata negli Atti di Pignoramento risulta essere la seguente:

➤ BENI PIGNORATI CON LA PROCEDURA R.G.E. N. 758/2011

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione B – Foglio 3

mapp. 589 sub 1 : area urbana, consistenza 49 mq, *via Santa Eurosia*

mapp. 589 sub 2 : cat. A/2 – cl. 1 – vani 0,5 – consistenza 0,5 vani – rendita € 33,57 – *via Santa Eurosia*, piano T-1

mapp. 589 sub 3 : cat. C/6 – cl. 2 – consistenza 10 mq – rendita € 17,56

mapp. 472 : area urbana, consistenza 165 mq, *via Colle Alta*

Catasto Terreni – Foglio 18

mappale 678 di mq 670 - semin irrig cl. 2 - R.D. € 5,88 - R.A. € 3,11

mappale 386 di mq 40 - semin irrig cl. 2 - R.D. € 0,35 - R.A. € 0,19

➤ BENI PIGNORATI CON LA PROCEDURA R.G.E. N. 105/2018

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione B – Foglio 3

mapp. 39 sub 1 : area urbana, consistenza mq 955

mapp. 39 sub 2 : cat. A/2 – cl. 1 – consistenza vani 5,5 – rendita € 369,27

mapp. 39 sub 3 : cat. C/6 – cl. 2 – consistenza mq 13 – rendita € 22,83

mapp. 39 sub 4 : cat. C/2 – cl. 3 – consistenza mq 88 – rendita € 113,62

Catasto Terreni – Foglio 18

mappale 39 di mq 1.065 - ente urbano costituito dalla fusione dei seguenti immobili:

mappale 39 di mq 550 - sem irr arb classe 2

mappale 250 di mq 335 - sem irr arb classe 2

mappale 472 di mq 165 - fu d'accertamento

Gli immobili sopra riportati in rosso, a seguito del Tipo Mappale prot. 2019/TV0017176 del 12/02/2019 e della variazione docfa del 14/03/2019 prot. n. TV0028972, sono stati soppressi e ricostituiti negli attuali:

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione B – Foglio 3 (corrispondente al Foglio 18 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 5: cat. A/7 – cl. 1 – vani 15 – R.C. € 1.394,43 – *via Cal Trevigiana SNC*, p. S1 – T – 1

mapp. 39 sub 6: cat. C/6 – cl. 2 – mq 31 – R.C. € 54,43 – *via Cal Trevigiana SNC*, piano T

Conformità intestazione catastale:

L'attuale ditta catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Variazioni catastali intercorse

Dalla consultazione delle visure storiche catastali degli immobili in oggetto, nonché della mappa catastale di visura cartacea, si desume la seguente cronistoria delle variazioni catastali intercorse.

Catasto Terreni

Le unità immobiliari, mapp. 39 sub 5 – 6 (come identificate al punto 1), corrispondono all'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni:

**Comune di Volpago del Montello (TV), foglio 18,
mappale 39, ente urbano di mq 1.132**

L'odierno **mappale 39** di mq 1.132 deriva dalla fusione dei precedenti mapp. 39 di mq 1.065 e mapp. 589 di mq 67, giusto Tipo Mappale prot. 2019/TV0017176 del 12/02/2019.

Il precedente **mappale 39** di mq 1.065 derivava dalla fusione degli ex mappale 39 di mq 550, ex mappale 250 di mq 335, ex mappale 472 di mq 165 con variazione di superficie (superficie reale), giusto Tipo Mappale del 27/09/1990 n. 48089.1/1990. L'ex mappale 472 di mq 165 derivava dal frazionamento dell'ex mappale 249 di mq 670, giusto Frazionamento n. 7783 in atti dal 07/01/1991.

Il precedente **mappale 589** di mq 67 ha sostituito il mappale 249 di medesima superficie, giusto Tipo Mappale del 29/12/1992 n. 77169.1/1992. A sua volta l'ex mappale 249 di mq 67 derivava dal frazionamento del più esteso ex mappale 249 di mq 505, giusto Tipo Frazionamento del 20/09/1991 n. 4337.1/1991 (dal quale sono derivati l'ex mappale 249 di mq 67 e l'ex mappale 552). L'ex mappale 249 di mq 505 derivava dall'originario ex mappale 249 di mq 670, giusto Frazionamento n. 7783 in atti dal 07/01/1991.

L'odierno **mappale 386** di mq 40 deriva dal frazionamento dell'originario mappale 245 di mq 1.330, giusto Tipo Frazionamento n. 15/1974, dal quale sono derivati l'odierno mapp. 386 di mq 40 e l'ex mapp. 245 di mq 1.290.

L'odierno **mappale 678** di mq 670 deriva dal frazionamento dell'ex mappale 245 di mq 1.290, giusto Tipo Frazionamento del 27/11/2003 n. 10282.1/2003.

Catasto Fabbricati

Le odierne unità immobiliari sub 5 (abitazione con corte esclusiva) e sub 6 (posto auto coperto) derivano dalla variazione catastale del 14/03/2019 prot. n. TV0028972.

Si evidenzia che le rendite catastali presenti in banca dati del mapp. 39 sub 5 – 6 sono rendite proposte ai sensi D.M. 701/94 e pertanto potranno essere oggetto di revisione di categoria e classe da parte dell'Ufficio Agenzia del Territorio.

Le medesime derivano dalla soppressione del mapp. 39 sub 1-2-3-4 e mapp. 589 sub 1-2-3 per fusione, ampliamento, ristrutturazione, oltre dalla soppressione del mapp. 472.

Come risulta dalle visure catastali, le sopresse unità immobiliari mapp. 39 sub 1-2-3-4 derivano dalla variazione catastale del 30/11/1990 n. 20355. Le sopresse unità immobiliari mapp. 589 sub 1-2-3 derivano dalla variazione catastale del 12/02/1993 n. 1514. La soppressa unità immobiliare mapp. 472 deriva dalla variazione catastale del 02/12/1983 n. 2988.

Figura 6 – estratto di mappa catastale di visura cartacea (fuori scala) Volpago del Montello, fg 18 con tratteggio rosso, individuazione immobili oggetto di esecuzione nella loro precedente identificazione catastale

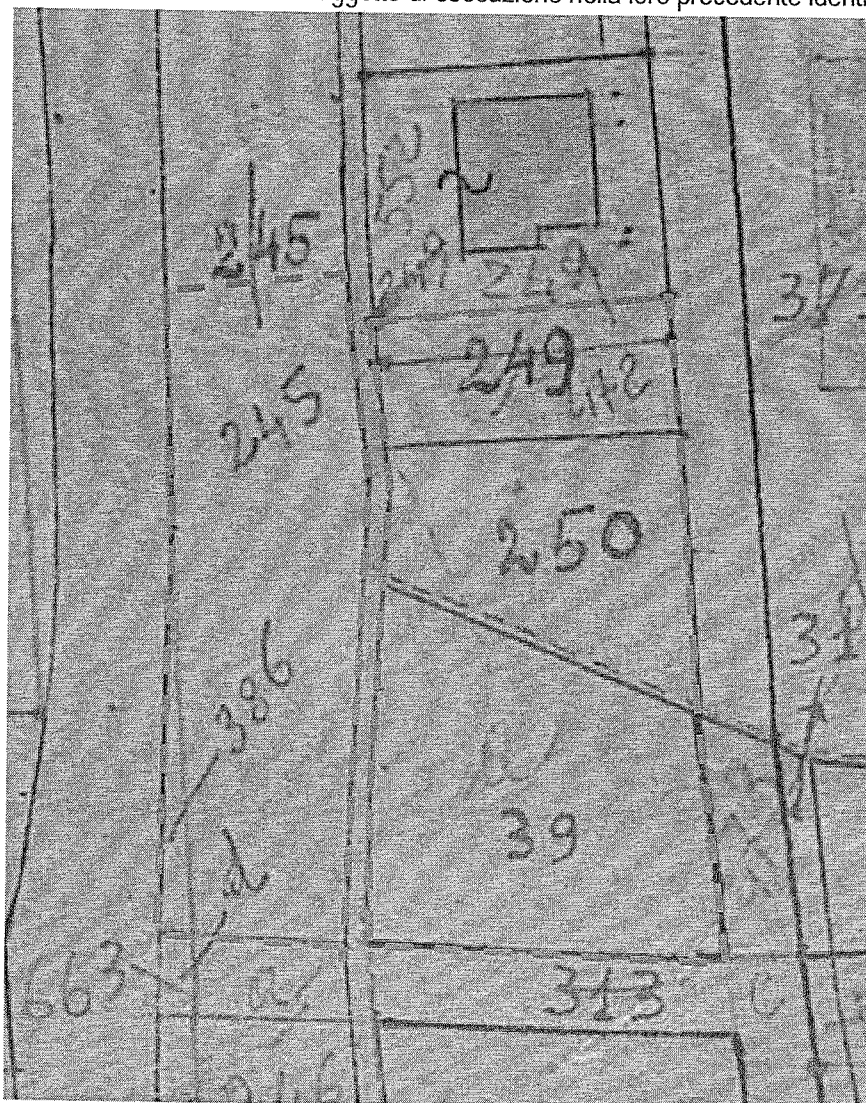


Figura 7 – estratto di mappa catastale di visura wegis (fuori scala) Volpago del Montello, fg 18 con tratteggio rosso, individuazione immobili oggetto della presente esecuzione nella loro precedente identificazione catastale antecedente agli aggiornamenti catastali



Conformità planimetrie catastali

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, le planimetrie catastali delle unità immobiliari mapp. 39 sub 5 – 6 depositate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso in data 14/03/2019 prot. n. TV0028972, corrispondono allo stato di fatto dell'immobile.

Figura 8 – elaborato planimetrico, Volpago del M.Ilo, sez. B foglio 3, mappale 39 (fuori scala)

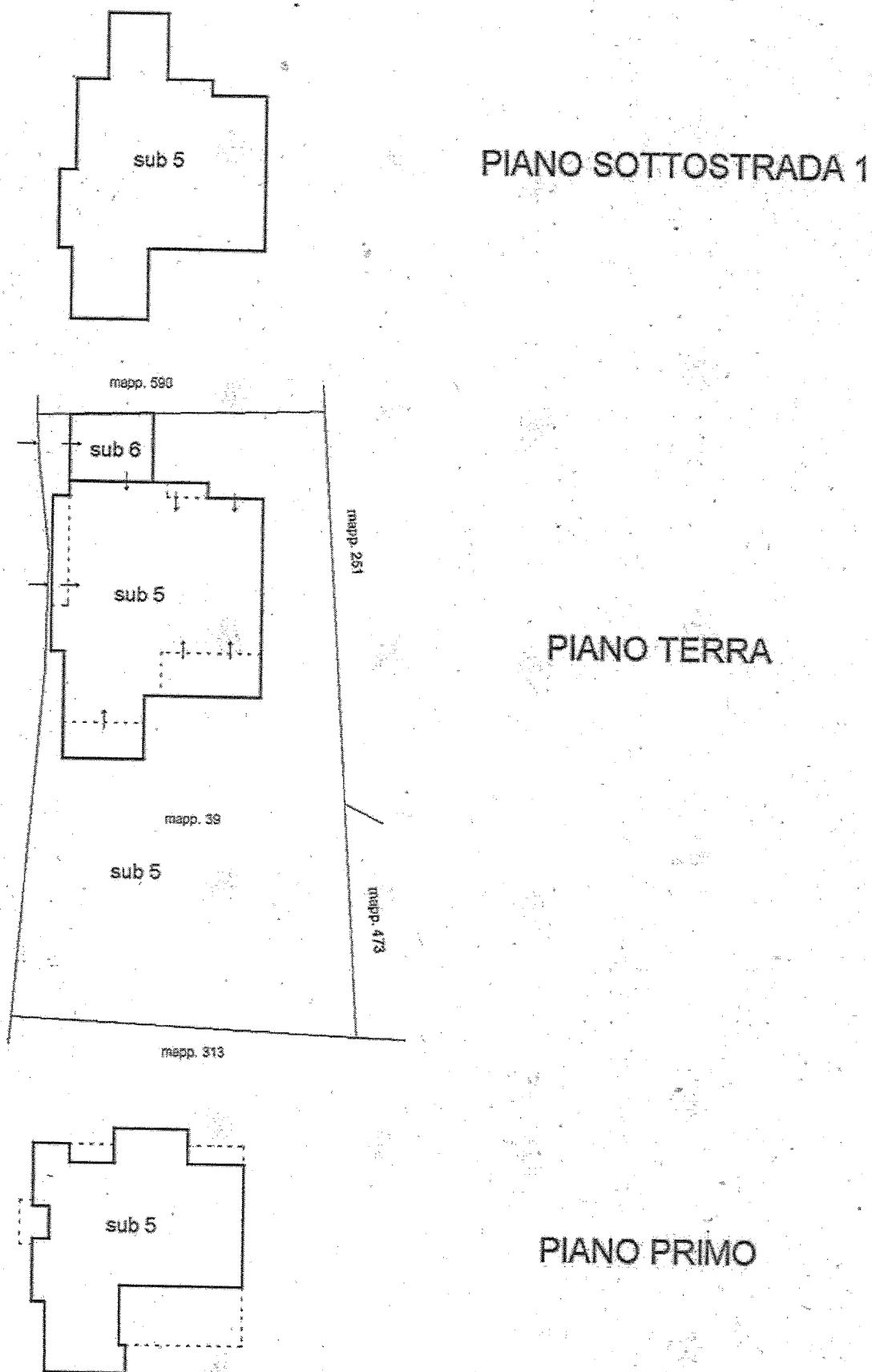
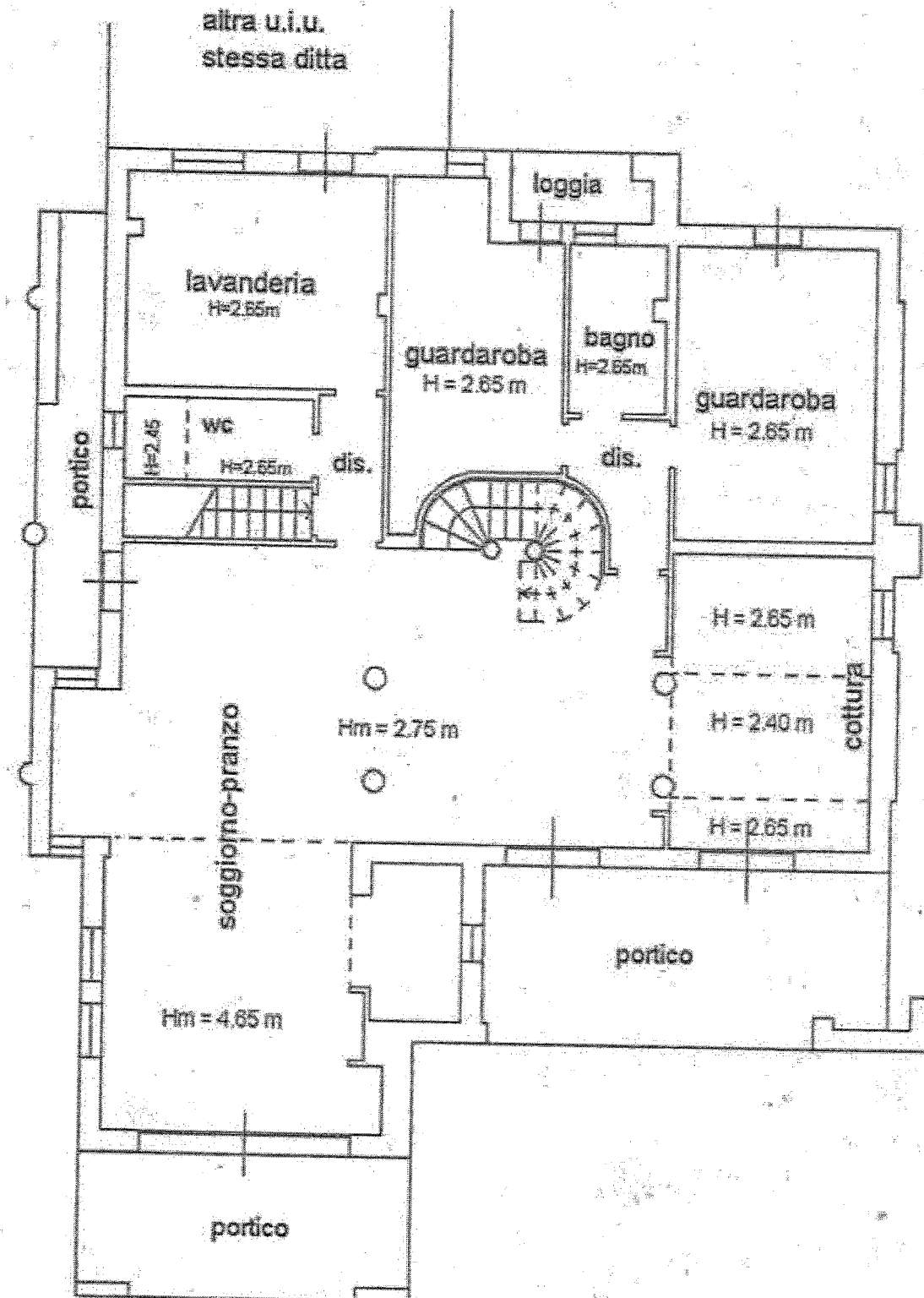
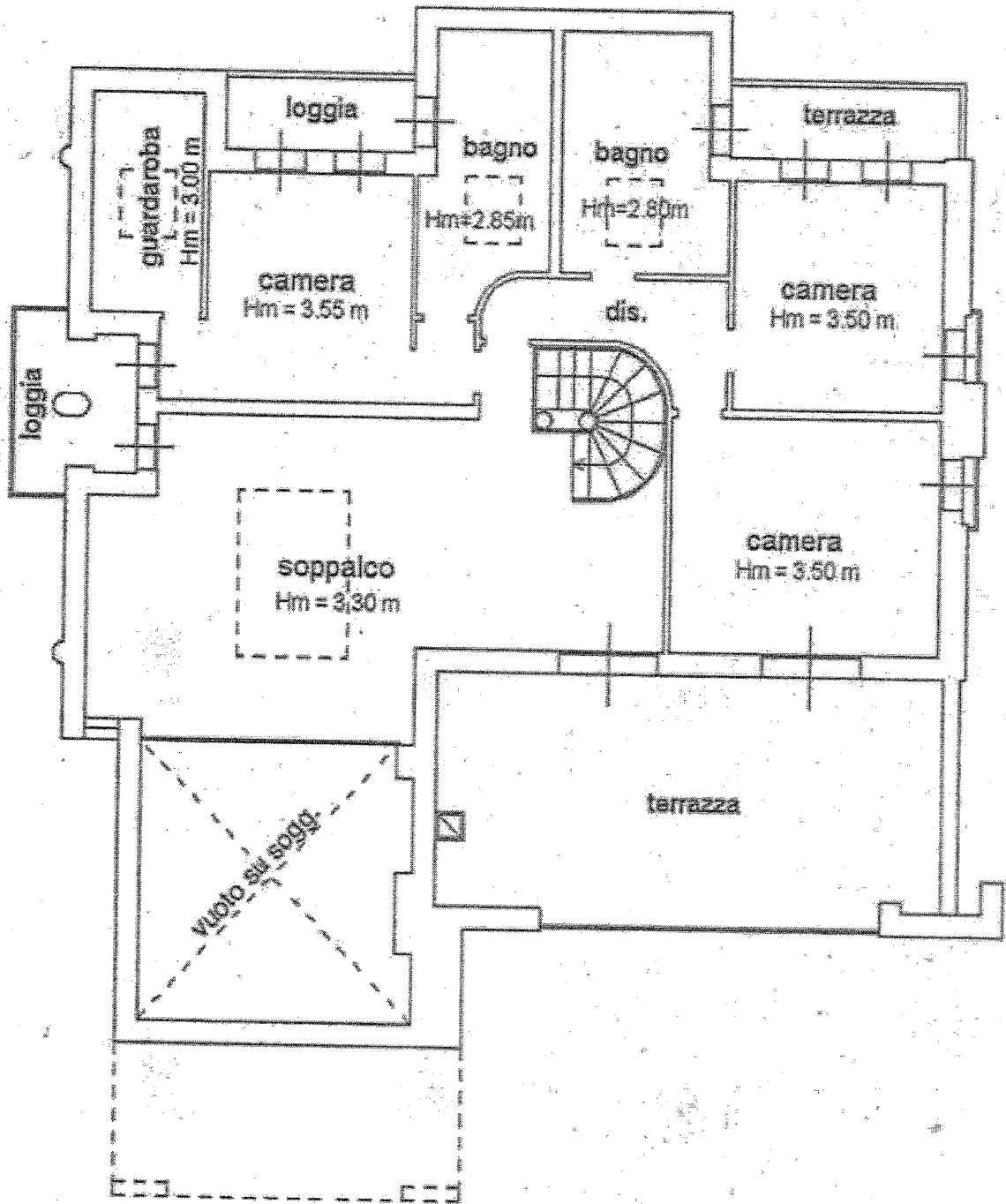


Figura 9 – planimetria catastale, sez. B foglio 3, mappale 39 sub 5 (fuori scala)
ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA

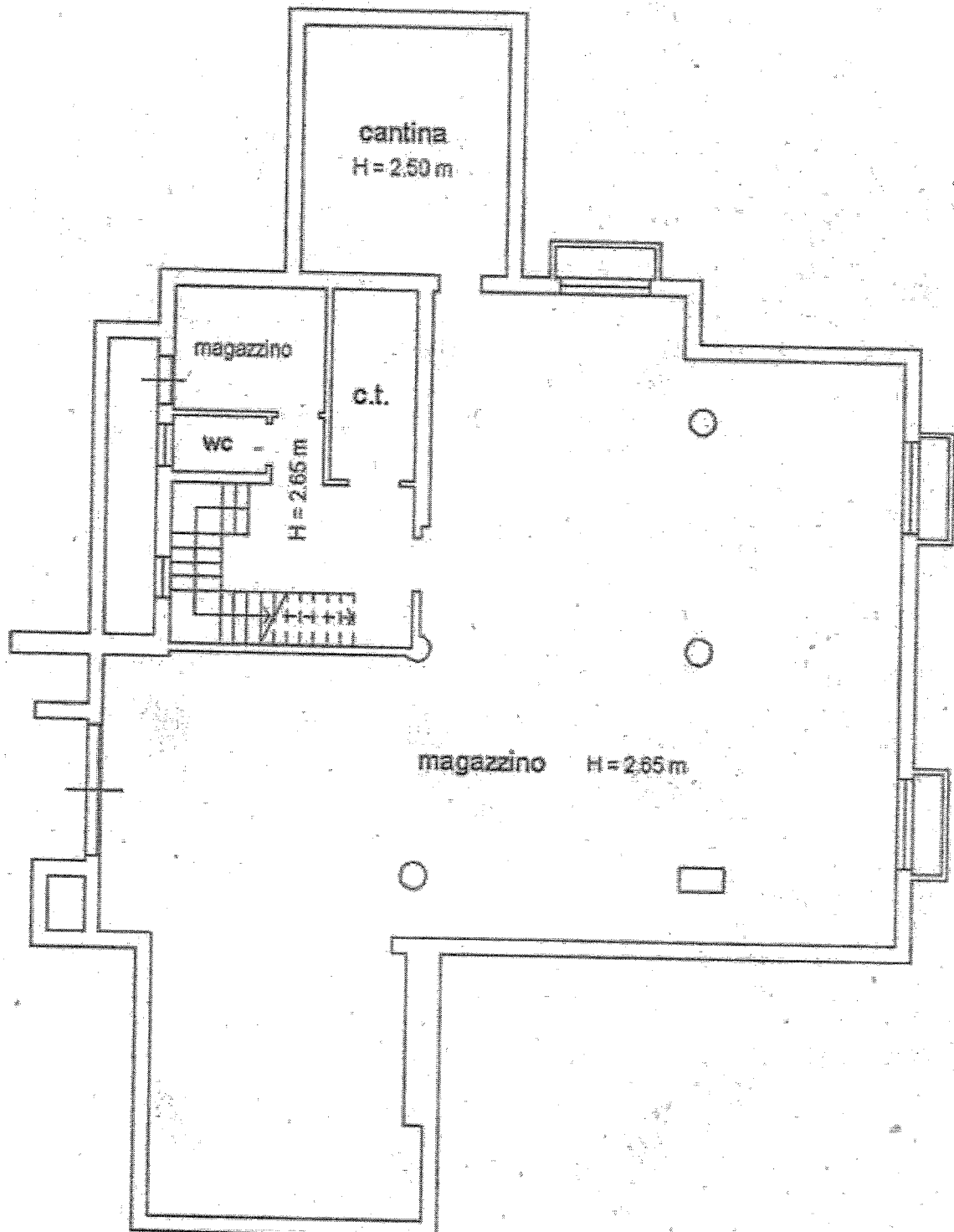
Piano Terra



Piano Primo



Piano Interrato



Corte esclusiva piano terra

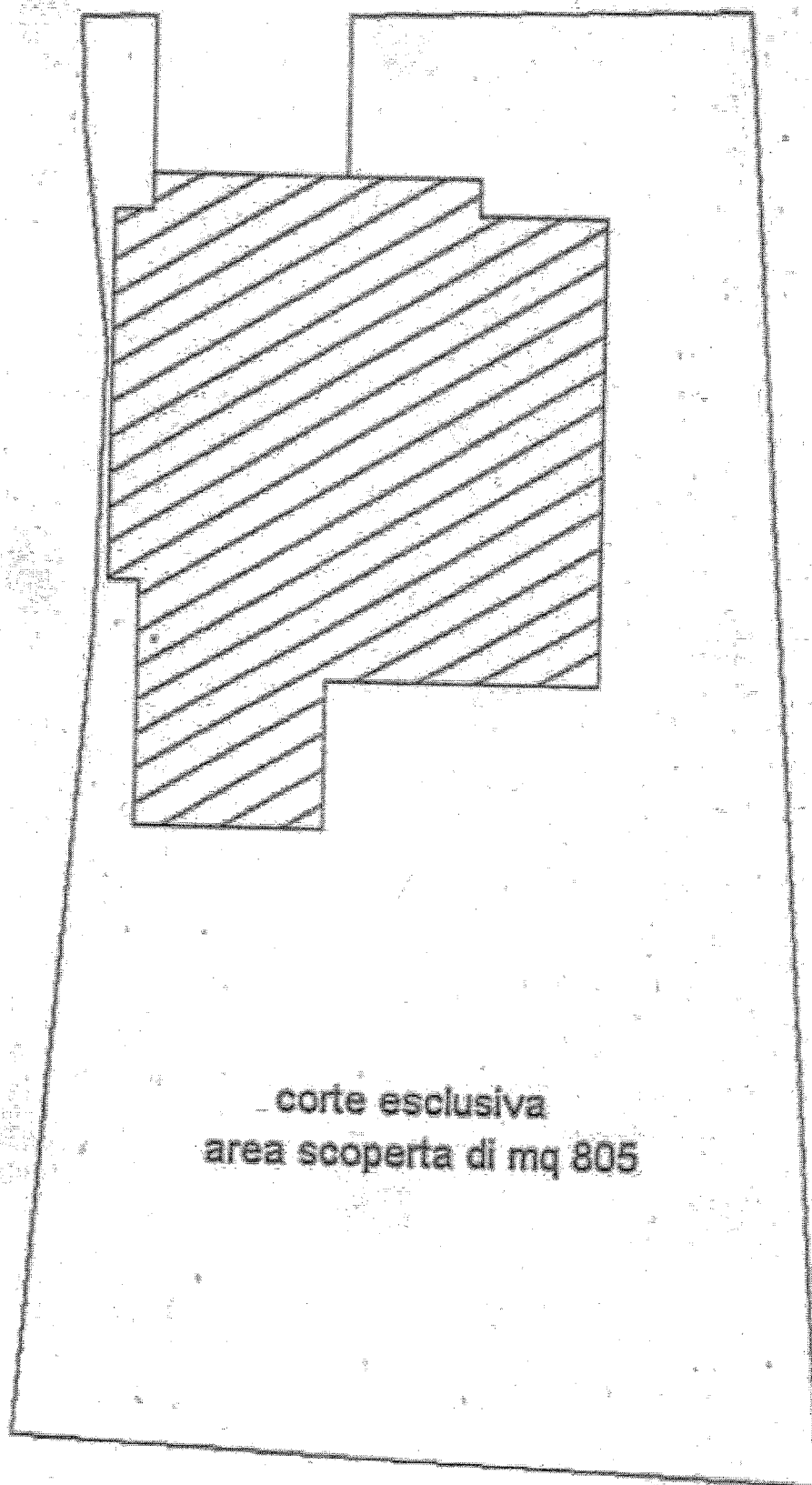
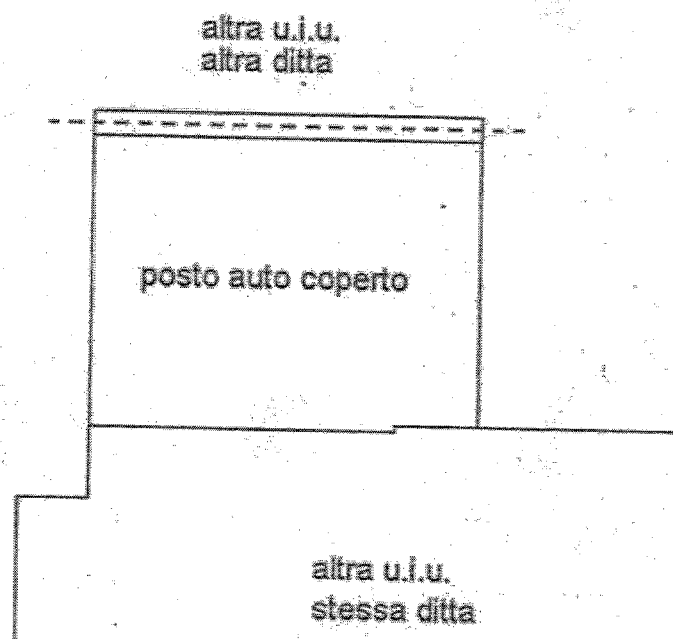


Figura 10 – planimetria catastale, sez. B foglio 3, mappale 39 sub 6 (fuori scala)

POSTO AUTO COPERTO



5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

5.1) DESCRIZIONE GENERALE:

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è una villa ad uso civile abitazione unifamiliare.

L'immobile con il posto auto coperto è contiguo a nord con altro fabbricato in proprietà di terzi.

L'edificio si eleva su due piani fuori terra ed uno interrato.

L'inizio dei lavori di costruzione risale al 2007, a seguito della ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di una preesistente abitazione.

Si evidenzia che all'attualità l'immobile non è del tutto completato nelle finiture esterne e non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità, stante la presenza di diverse difformità che dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia.

L'immobile dispone altresì di uno scoperto pertinenziale di quasi 1.500 mq catastali.

In particolare, come si desume dalla mappa catastale, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è diviso in due porzioni, est (mappale 39) ed ovest (mappali 678 – 386), in quanto è attraversato in senso nord-sud da un canale demaniale. Di fatto, però, l'area risulta un unico appezzamento e non è fisicamente diviso da tale corso d'acqua, in quanto il sedime è stato

oggetto di spostamento sul confine ovest dei mappali 678 – 386, ma le relative pratiche di regolarizzazione dell'assetto proprietario non sono ancora state perfezionate con l'ente gestore).

Lo scoperto è adibito a cortile e giardino alberato e si sviluppa sui lati est, sud ed ovest, in quanto, come relazionato, il lato nord è a confine con un immobile di altra ditta.

L'area è recintata su tutti e quattro i lati (parte in aderenza con fabbricato di altra ditta) ed include anche il sedime del canale demaniale di fatto dismesso e spostato in altra sede.

Si evidenzia altresì che il mappale 386 di mq 40, di fatto è esterno alla recinzione ed è occupato da un fosso di scolo e dalla sede stradale di via Cal Trevigiana.

5.2) ACCESSI ALL'IMMOBILE:

Il fabbricato oggetto di esecuzione ha accesso diretto dalla pubblica via. Infatti vi si accede per il tramite di un cancello pedonale ed uno carrabile posti sull'angolo nord-ovest del mappale 678 con accesso diretto dalla strada via Cal Trevigiana.

Foto 11 – vista da sud-ovest

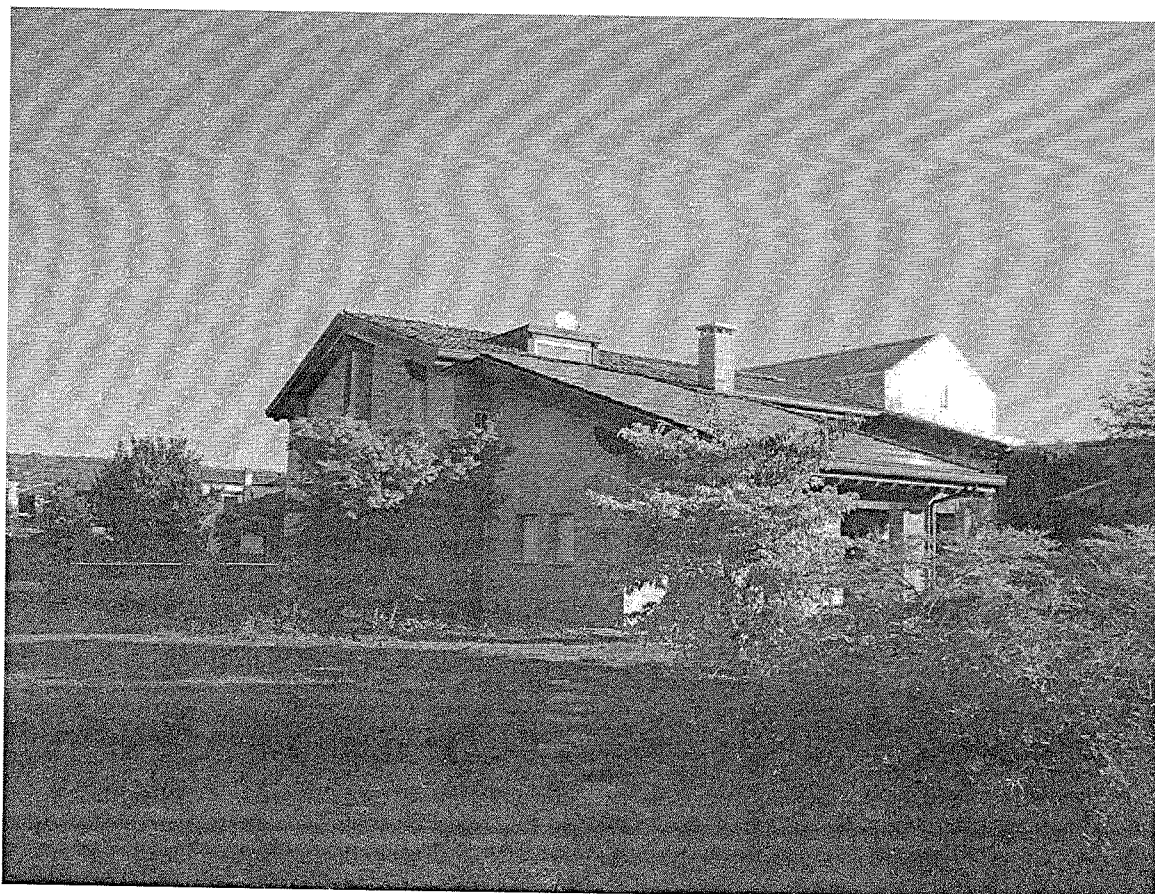


Foto 12 – vista da nord-ovest

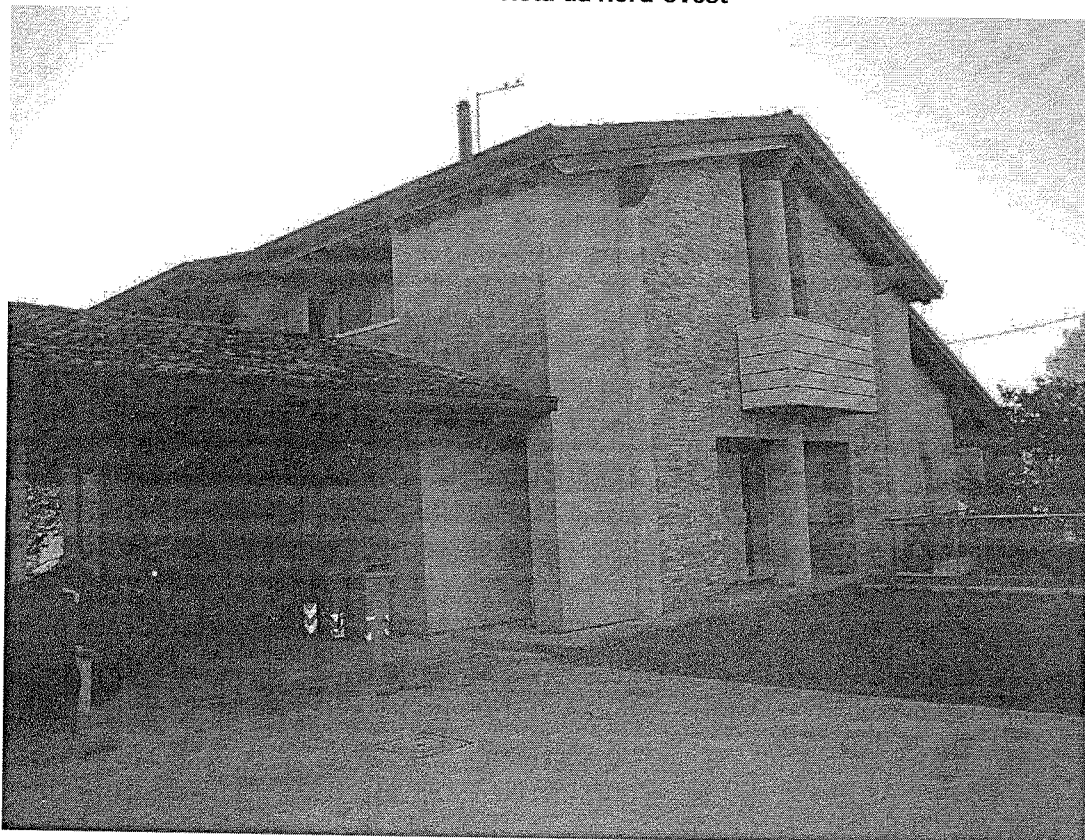


Foto 13 – vista da ovest

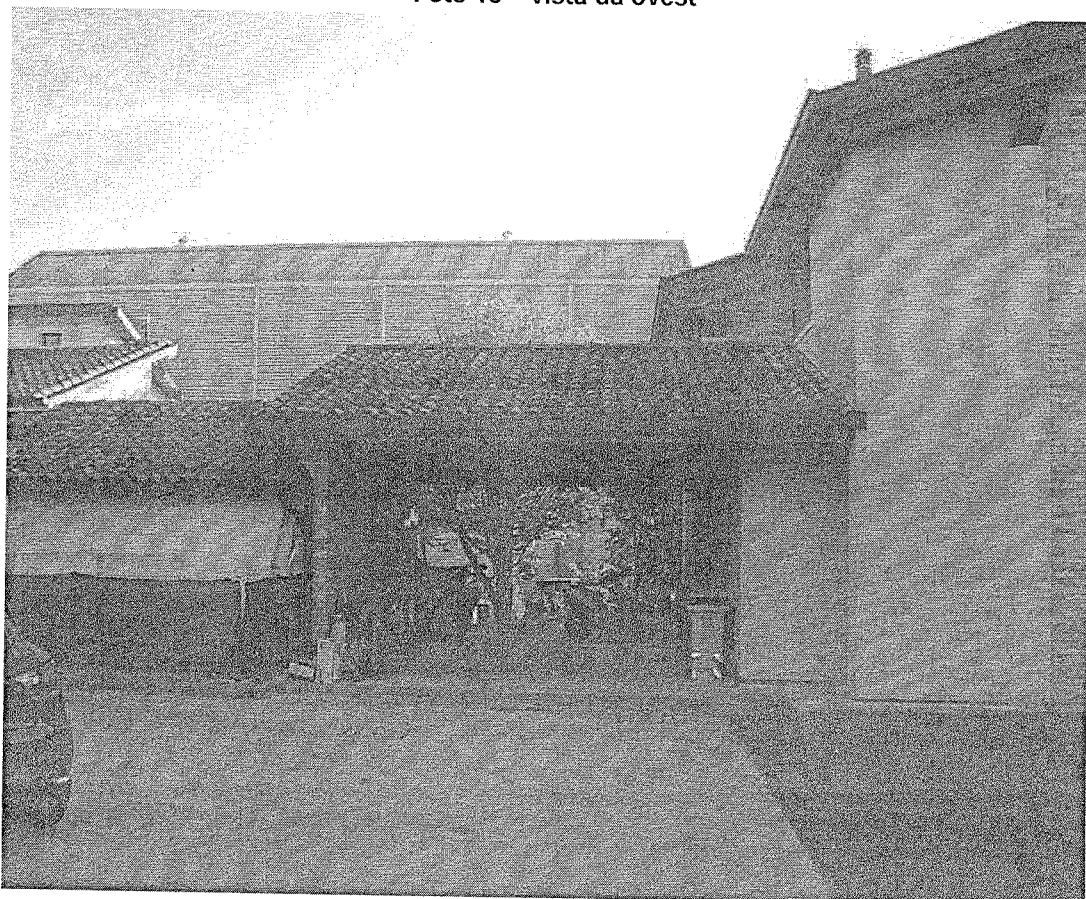


Foto 14 – prospetto sud

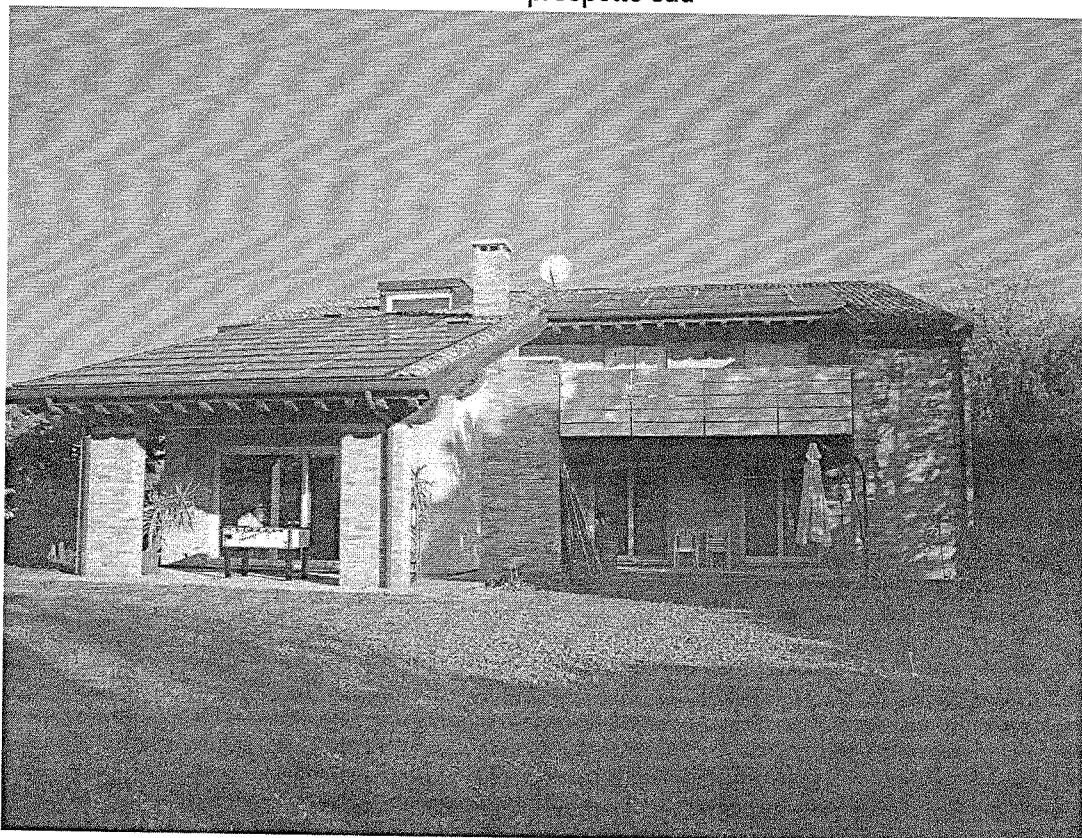


Foto 15 – scoperto lato sud

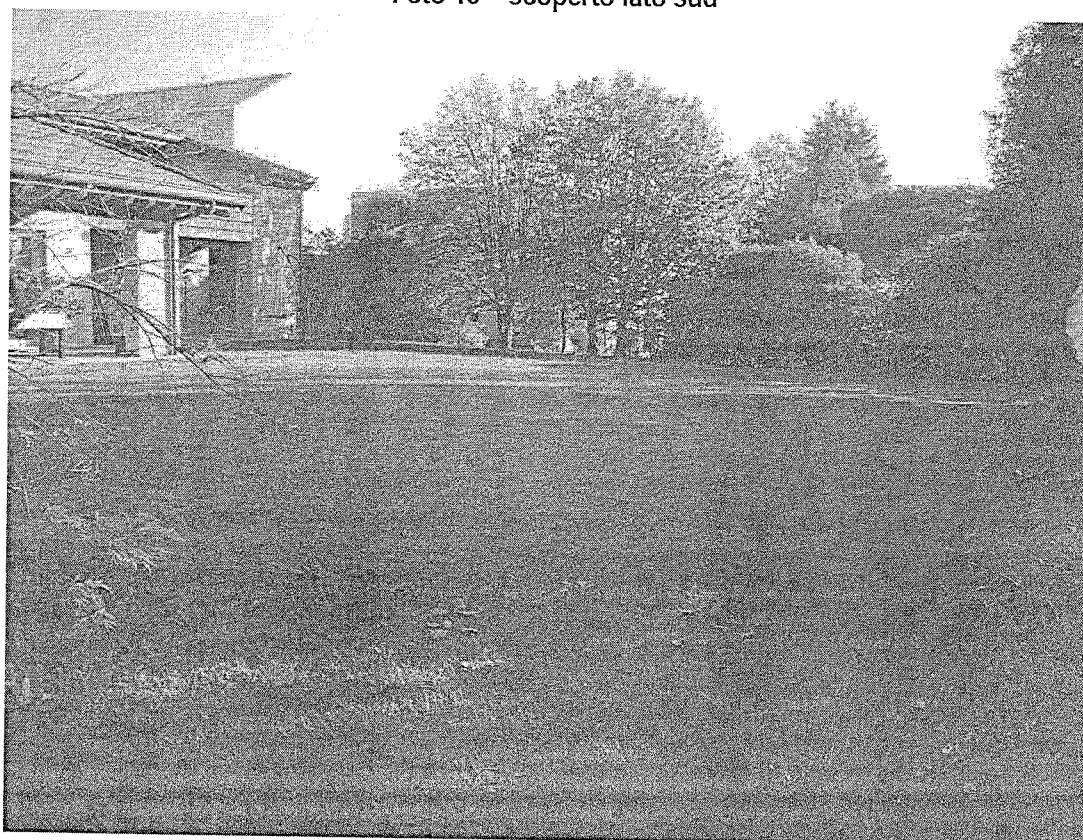


Foto 16 – scoperto lato est

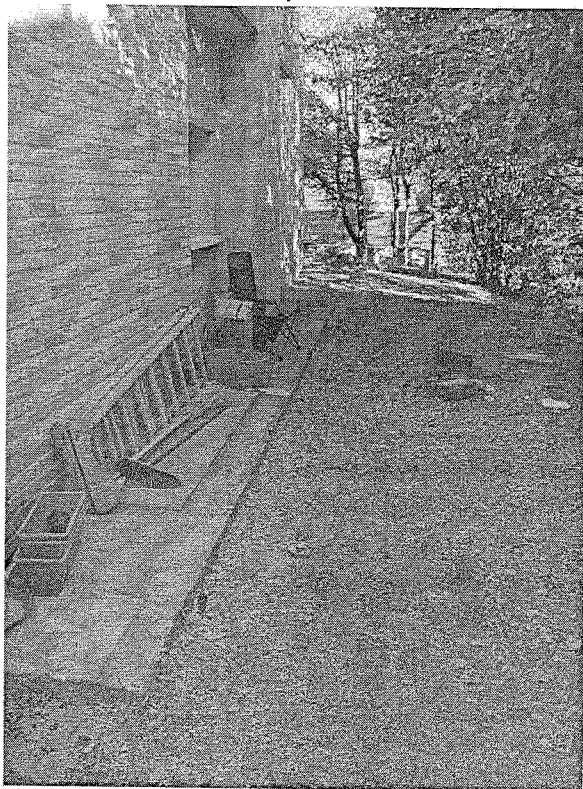


Foto 17 – vista da nord-est



Foto 18 – vista da est

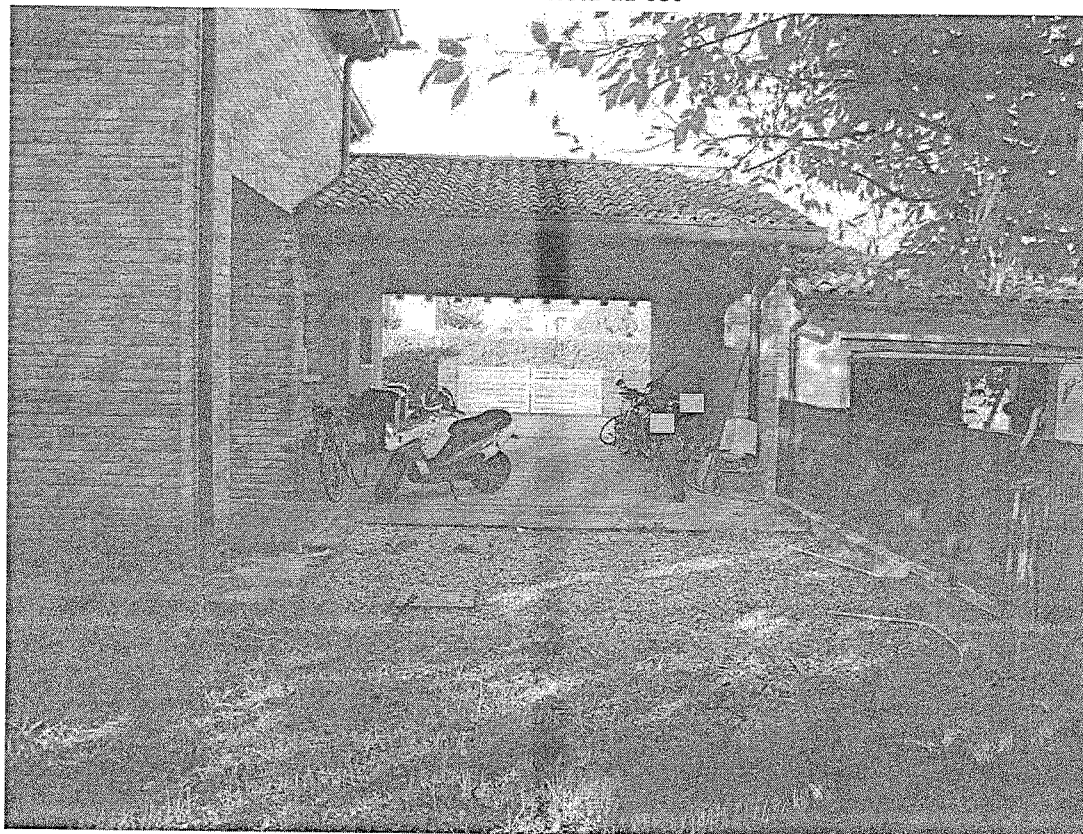


Foto 19 – vista accesso da via Cal Trevigiana

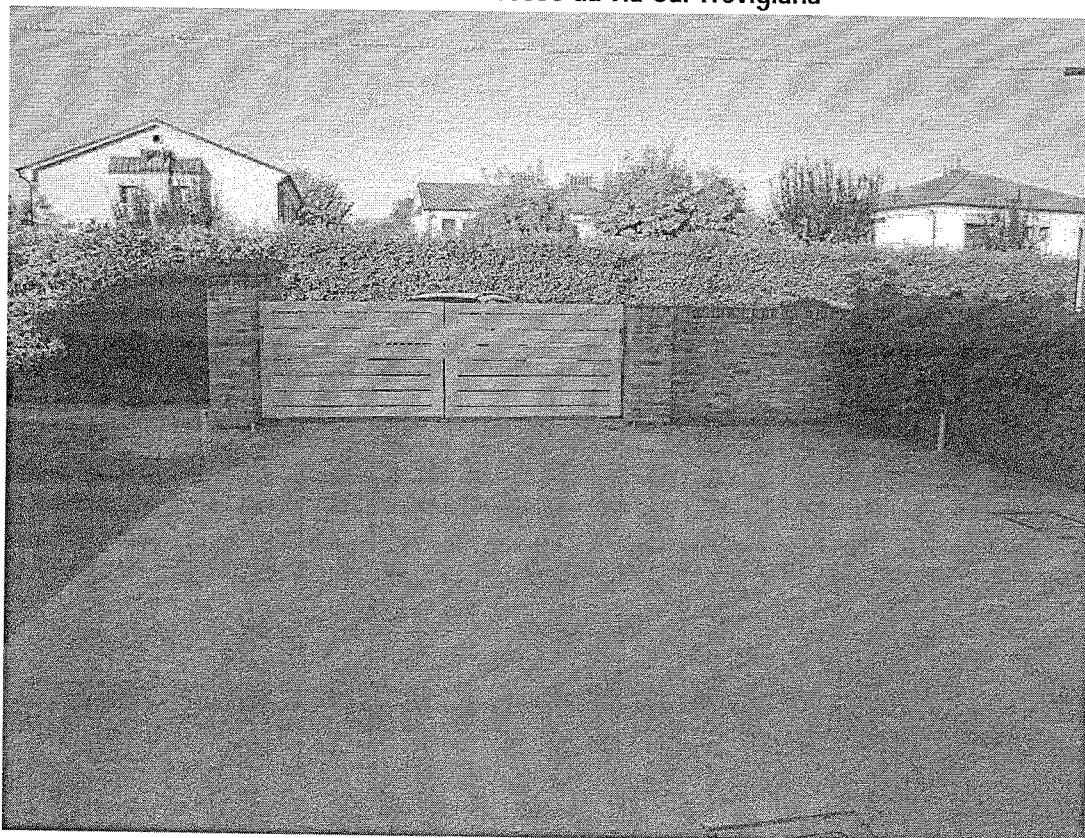


Foto 20 – vista da sud-ovest da via Cal Trevigiana



5.3) EPOCA DI COSTRUZIONE E TIPOLOGIA DI STRUTTURA:

Il fabbricato ha destinazione residenziale, si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato.

Il lato nord del fabbricato è contiguo e a confine con immobile di altra ditta.

L'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio risale al 2007, a seguito di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione di un preesistente immobile di civile abitazione.

Si evidenzia che all'attualità l'immobile non è del tutto completato nelle finiture esterne (tinteggiature, sistemazioni varie) e risulta privo del Certificato di Agibilità.

La tipologia costruttiva del fabbricato è del tipo tradizionale.

Le strutture principali in elevazione sono costituite da muri e pilastri in c.a. con interposte murature di tamponamento.

I solai sono principalmente in legno ed in latero-cemento.

La copertura è a doppia falda inclinata, principalmente costituita da travatura a vista in legno e tavelle di laterizio. Il manto di copertura è in coppi tradizionali.

La tipologia costruttiva del fabbricato è quella tipica degli edifici costruiti nel medesimo periodo e con la normativa vigente all'epoca (fine primo decennio degli anni duemila).

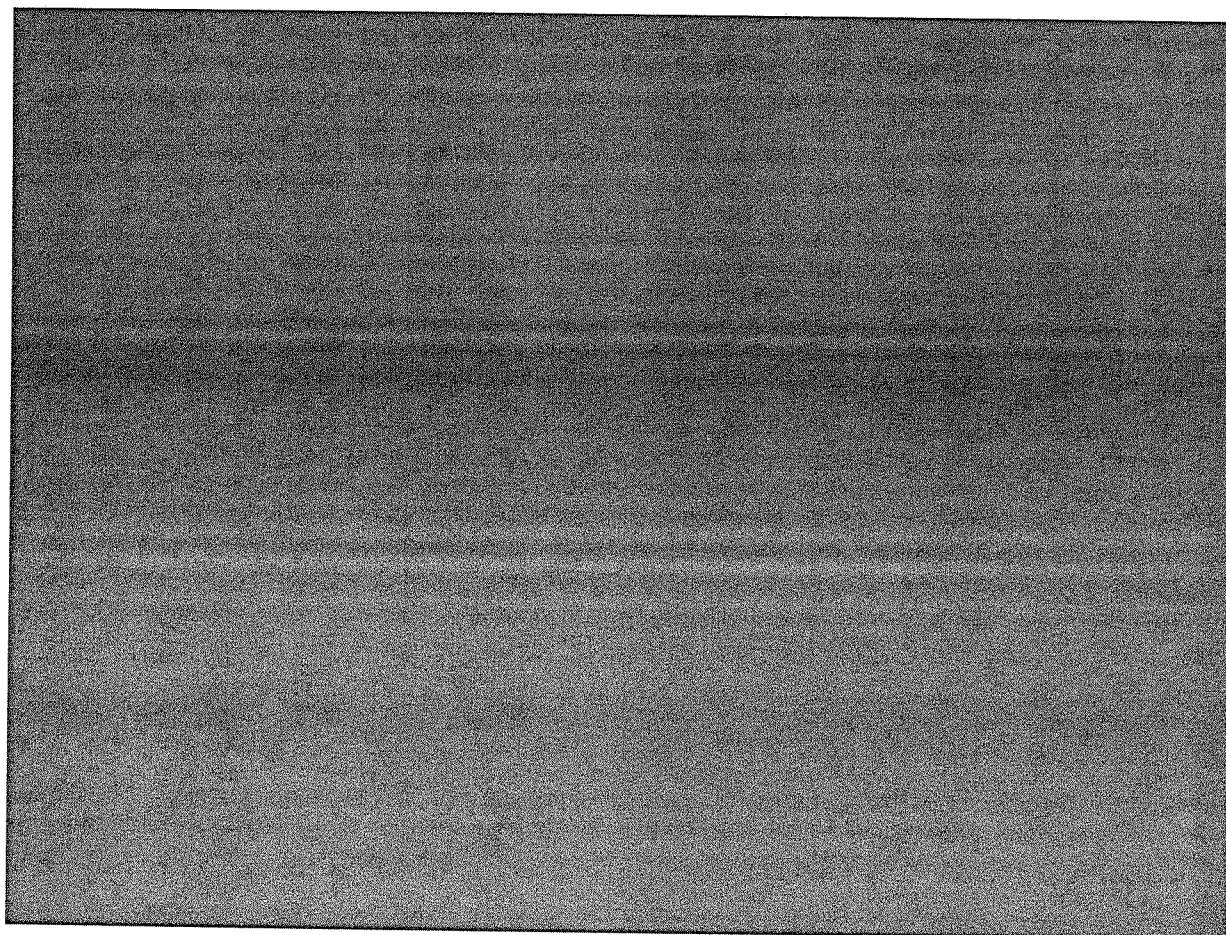
Essendo che il territorio del Comune di Volpago del Montello è stato dichiarato sismico successivamente all'inizio dei lavori di costruzione, si evidenzia che il fabbricato è stato edificato sulla base delle normative vigenti all'epoca di edificazione, che successivamente sono state oggetto di varie modifiche ed integrazioni.

Il progetto strutturale è stato redatto secondo le disposizioni della Legge 1086/1971 e con riferimento al D.C.R. n. 67 del 03/12/2003 Allegato 1 da cui si rileva che il Comune di Volpago del Montello era inserito nella zona 3 "bassa sismicità".

La relativa pratica è stata depositata presso il Comune di Volpago del Montello in data 12/02/2007 con il protocollo n. 0002533/07, pratica 000008 del 09/02/2007.

Allo stato attuale non risulta ancora redatto il Collaudo Statico, sebbene l'immobile sia ultimato ed abitato.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri per il collaudo dell'opera, ivi comprese eventuali opere di adeguamento che si rendessero necessarie per la collaudabilità delle porzioni abusivamente realizzate e/o realizzate con modalità diverse.



5.5) FINITURE :

Pavimenti e rivestimenti interni

La pavimentazione del piano terra è del tipo “alla veneziana”, ad eccezione dei locali guardaroba che è in parquet di legno.

La pavimentazione del piano primo è in parquet di legno.

La pavimentazione del piano interrato è del tipo “alla veneziana”, ad eccezione della cantina che è in mattoni di laterizio.

I rivestimenti dei bagni e wc sono in piastrelle di ceramica.

Il vano scale che conduce dal piano terra al piano primo è con struttura metallica e pedate in vetro satinato.

Il vano scale che conduce dal piano terra al piano interrato è in cls e le pedate sono rivestite con lastre di marmo (manca il parapetto).

Pareti e soffitti interni

Le pareti e soffitti del piano terra sono intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione di parte del soggiorno che è con travi in legno a vista ed a doppia altezza.

Le pareti del piano primo sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre i soffitti sono inclinati con travi in legno a vista e tavelle di laterizio.

Le pareti del piano interrato sono intonacate al civile e tinteggiate (ed in minima parte rivestite con mattoni a vista), come pure i soffitti.

Serramenti

Le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono ad anta in legno con vetrocamera, esternamente vi sono gli scuri in legno.

Finiture esterne

Le pareti esterne sono intonacate al civile ed in parte rivestite con mattoni di laterizio a vista.

Le colonne del portico sono rivestite in mattoni a vista.

La pavimentazione dei percorsi esterni è in cls liscio.

La pavimentazione delle terrazze è in lastre di pietra.

Le finiture, di buona qualità, risalgono all'epoca di costruzione (2007 e successivi).

5.6) IMPIANTI:

Preliminarmente si evidenzia che gli impianti sono stati realizzati e sono funzionanti, ma l'abitazione è priva del Certificato di Agibilità e, pertanto, al momento non sono stati reperiti le Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte degli Impianti.

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

L'impianto di riscaldamento è con caldaia alimentata a gas metano collegata all'impianto a pavimento e per quanto riguarda piano interrato e bagni è integrato con radiatori.

L'impianto elettrico è con contatore autonomo.

L'impianto fotovoltaico presente sulla copertura non è compreso nella vendita.

L'impianto fognario dovrebbe essere stato realizzato mediante dispersione nel terreno con sub-irrigazione, come da domanda di autorizzazione allo scarico prot. 3883 del 26/02/2008, riscontrata dal Comune con nota in data 27/02/2008, con la quale specificava che l'Autorizzazione allo Scarico sarebbe stata rilasciata congiuntamente al Certificato di Agibilità previa esibizione di dichiarazione di fine lavori, certificato di regolare esecuzione delle opere eseguite, documentazione fotografica dettagliata.

Dall'accesso agli atti non è stata reperita documentazione fotografica di quanto realizzato.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le relative spese per l'indagine e documentazione di quanto realizzato, ivi compresa la possibilità di dover realizzare ex novo l'impianto fognario conforme alle attuali normative in materia.

Tutti gli impianti (idrico, riscaldamento, distribuzione gas, elettrico, ecc.) sono quindi stati realizzati con le normative vigenti all'epoca di installazione e, come sopra relazionato, non sono state rinvenute le relative Dichiarazioni di Conformità alla regola dell'arte degli impianti.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene nello stato di fatto in cui si trovano gli impianti, 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 eventualmente all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

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

5.7) STATO MANUTENTIVO:

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è BUONO.

Si evidenzia che mancano alcune finiture esterne e vi sono delle localizzate macchie di umidità.

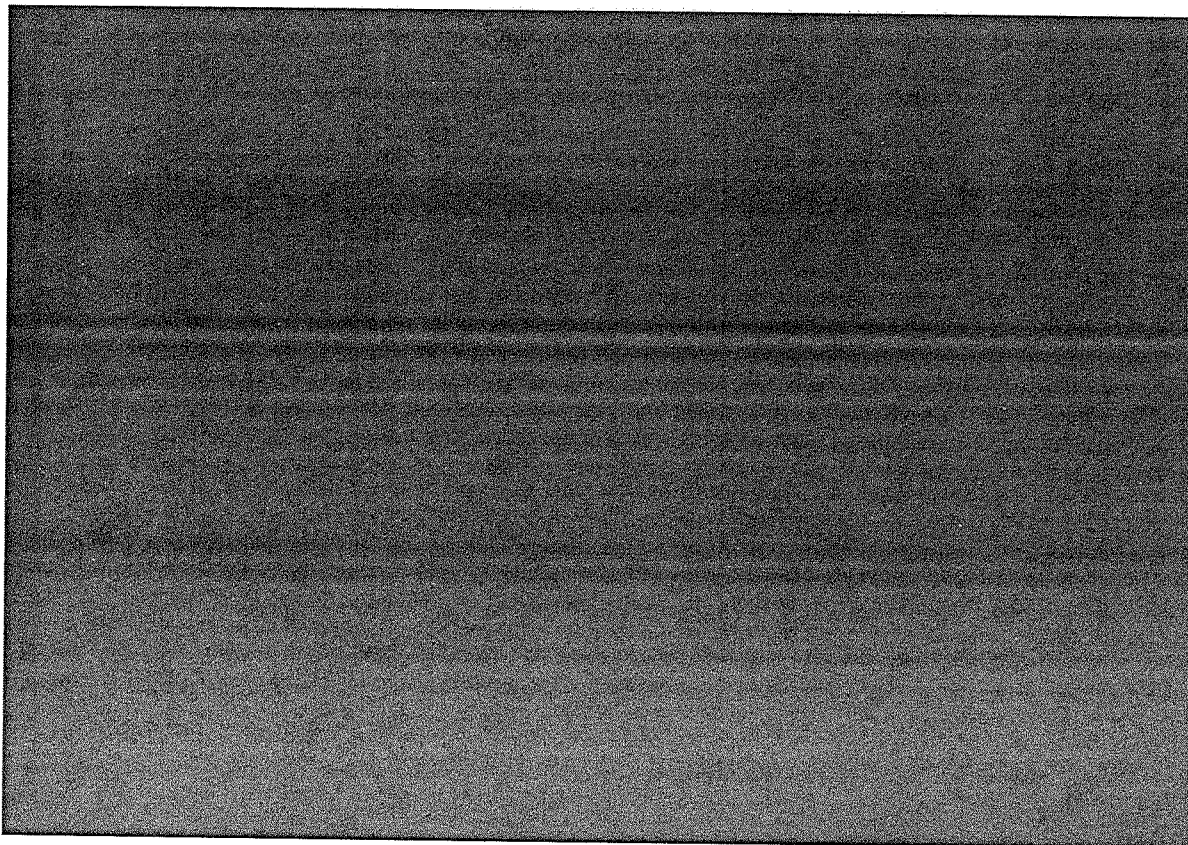
Acustica:

Essendo l'immobile stato edificato a partire dal 2007, i requisiti acustici passivi dell'unità dovrebbero essere stati progettati ed eseguiti per rispondere alle normative in materia vigenti in tale epoca.

Non si sono eseguite verifiche sulla rispondenza alle normative vigenti, trattandosi di vendita forzata, l'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova.

5.8) CLASSIFICAZIONE ENERGETICA:

Considerata la consistenza del fabbricato 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 degli impianti, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medi, indice di mediocre qualità energetica. Indicativamente, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, si presume che l'immobile appartenga alla classe " C - D " .



5.9) STATO DELL'IMMOBILE :

L'abitazione attualmente è occupata dalla famiglia dell'esecutato, come autorizzato con il "Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni" emesso dal Tribunale di Treviso in data 20/04/2010 rep. 6291 (procedimento r.g. 762/2010), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 27/07/2016 r.g. 25092 – r.p. 17121.

Si evidenzia che nella suddetta nota di trascrizione è stato erroneamente trascritto il cognome dell'esecutato sbagliato e solo sugli immobili identificati con il mapp. 589 sub 1-2-3 – mapp. 472 – mapp. 386 – mapp. 678 (fg. 18 corrispondente alla sez. D fg. 3), mentre nel Verbale risulta riportato il cognome dell'esecutato esatto e vengono indicati gli identificativi catastali completi dell'immobile (foglio 18 mappali 249-250-386-39-472-552-678).

L'abitazione, seppur priva di agibilità, è abitata, arredata ed allacciata ai pubblici servizi.

L'arredo, i materiali e le attrezzature mobili presenti all'interno dell'unità non sono comprese nella vendita, come pure le dotazioni ed impianti supplementari asportabili.

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri per lo smaltimento e/o custodia del materiale depositato presso l'unità oggetto di esecuzione.

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

6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

6.1) Autorizzazioni Edilizie :

Come si evince dalla documentazione reperita presso il locale Ufficio Tecnico di Volpago del Montello, l'inizio dei lavori del fabbricato oggetto di esecuzione risale al 28/03/2007, a seguito della ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e ampliamento di un fabbricato preesistente.

Alla data attuale l'abitazione risulta completata nelle strutture, negli impianti e nelle finiture (ad eccezione di alcune finiture esterne), tuttavia:

- **l'immobile è privo di agibilità;**
- **non risulta ancora eseguito il collaudo statico;**
- **non risulta rilasciata l'Autorizzazione allo Scarico;**
- **sono ancora da perfezionare le pratiche di sdemanializzazione del demanio acque che attraversa per l'intero senso nord-sud il lotto su cui insiste il fabbricato;**
- **risultano da sanare urbanisticamente le varie difformità riscontrate e non autorizzate;**
- **non risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti installati.**

Le autorizzazioni edilizie rilasciate per l'immobile attuale e preesistente sono le seguenti:

- Concessione Edilizia prot. n. 1125, registro costruzioni n. 49, rilasciata in data 05/05/1977, per recinzione da eseguirsi sul mappale 39, sez. B fg. 3;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili pratica n. 146/83 rilasciata in data 27/03/1985, per ampliamento casa di civile abitazione da eseguirsi sul mappale 249 – 250, sez. B fg. 3;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili pratica n. 228/87 rilasciata in data 05/04/1988, per variante in corso d'opera a conc. 146/83 per ampliamento fabbricato di civile abitazione da eseguirsi sul mappale 249 – 250, fg. 18;
- Voltura c.e. n. 146/83 e variante n. 228/87, disposta con prot. 9243/88 del 18/01/1990;
- Concessione Edilizia n. 40 del 02/05/2002, prat. num. 2001C0134, per ristrutturazione ed ampliamento sull'area identificata al foglio 18 mappale 250-472-550;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11283/04 del 30/06/2004 per costruzione recinzione e nuovi accesso carraio e pedonale, con Autorizzazione Consorzio di

Bonifica “Pedemontano Brentella di Pederobba” prot. n. 6745 del 19/08/2004 rilasciata in data 21/09/2004;

- Permesso di Costruire n. 116 del 26/07/2004 per progetto di spostamento con parziale tombamento scolina esistente sull’area identificata al foglio 18 mappale 386-678, inizio lavori in data 25/08/2004 (comunicazione prot. 15544/04 del 25/08/2004), con Autorizzazione Consorzio di Bonifica “Pedemontano Brentella di Pederobba” prot. n. 3658/PP/GM/sm/gb del 30/04/2004 rilasciata in data 21/06/2004;
- Permesso di Costruire n. 119 del 26/07/2006, prat. num. 2005P0303, per rinnovo a domanda di Permesso di Costruire, sull’area identificata al foglio 18 mappale 249-250-386-39-472-552-678 e relativo inizio dei lavori in data 28/03/2007 (comunicazione prot. 5313/07 del 26/03/2007);
- Domanda di Autorizzazione allo Scarico in terreno con dispersione mediante sub-irrigazione prot. n. 3883 del 26/02/2008 che sarà rilasciata congiuntamente al certificato di agibilità;
- Comunicazione Attività Edilizia Libera prot. 6310 del 22/05/2012, prat. 2012V0079, per l’installazione pannelli solari termici e fotovoltaici.

6.2) Conformità urbanistica

Dal confronto fra lo stato di fatto e lo stato autorizzato vi sono le seguenti difformità:

- a) il piano interrato ha altezza di metri 2,65, anziché altezza di metri 2,80 come autorizzato (si ritiene che sia sanabile con la doppia conformità);
- b) l'interrato è stato abusivamente ampliato nella zona sottostante il soggiorno per circa 25 mq (si ritiene che sia sanabile con la doppia conformità, subordinatamente alla regolarizzazione della pratica strutturale);
- c) l'interrato è stato abusivamente ampliato nella zona a nord sottostante la loggia coperta per circa 4 mq (si ritiene che sia sanabile con la doppia conformità, subordinatamente alla regolarizzazione della pratica strutturale);
- d) vi sono difformità sulla distribuzione interna del piano interrato (si ritiene che sia sanabile con la doppia conformità);
- e) sul lato ovest del piano interrato è stato ricavato un accesso diretto all'interrato dall'esterno per il tramite di una gradinata a secco entro terra, in parte ricadente sul sedime demaniale dismesso ma non ancora acquisito in proprietà e/o concessione;
- f) il magazzino al piano interrato, considerate le finiture ed impianti esistenti, ha le caratteristiche di un locale taverna;

- g) difformità varie delle finestrate, bocche di lupo, cantina completamente cieca nel piano interrato;
- h) al piano terra tutti i locali, con eccezione dei locali soggiorno e pranzo, hanno altezza interna di metri 2,65, anziché altezza di metri 2,70 come autorizzato. Per la eventuale sanabilità si ritiene che i locali wc - lavanderia e bagno siano sanabili, in quanto aventi altezza interna superiore a quella minima di metri 2,40. Le due camere potrebbero essere "declassate" a locale guardaroba o ripostiglio (vi sono comunque tre camere al piano primo), mentre per il locale cucina (previa rimozione del controsoffitto) potrebbe essere unificato con l'attiguo soggiorno, demolendo i due tramezzi che lo dividono, così facendo si otterrebbe un'altezza media riferita a tutto il locale superiore a metri 2,70;
- i) lievi modifiche interne al piano terra (lavanderia, c.t.) e lievi modifiche delle forometrie;
- l) modifiche interne al piano primo con trasformazione del locale guardaroba in camera;
- m) sul lato sud è stato chiuso l'accesso preesistente;
- n) altre modifiche prospettiche e della distribuzione interna di minore entità;
- o) come già sopra riportato si evidenzia che all'attualità l'immobile è privo di Certificato di Agibilità, Collaudo Statico, Autorizzazione allo Scarico, Dichiarazioni di Conformità alla regola dell'arte degli impianti, ecc. Tutti gli oneri conseguenti per la regolarizzazione, ivi compresi eventuali lavori di adeguamento e modifiche, saranno a carico dell'aggiudicatario.

6.3) Costi della regolarizzazione urbanistica

Per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato oggetto di esecuzione occorrerà presentare istanza di sanatoria urbanistica, tutte le pratiche necessarie per il collaudo statico di quanto realizzato, ivi comprese le opere in difformità, completamento pratica di Autorizzazione allo Scarico, produzione dichiarazioni di conformità degli impianti installati.

Tutti i costi, oneri e sanzioni per il completamento e/o espletamento delle suddette pratiche saranno a carico dell'aggiudicatario e non sono quantificabili a priori, in quanto il tutto dovrà essere oggetto di accurate indagini e verifiche in loco, che stante il grado di finitura e completamento attuale dell'immobile non è stato possibile espletare.

Dei relativi costi se ne terrà conto nella valutazione dell'immobile applicando un abbattimento forfettario che comunque non è indice degli effettivi costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere.

7) PROVENIENZE E SERVITU'**Titoli di provenienza dell'ESECUTATO:**

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute in piena proprietà dell'intero 1/1 in forza dei seguenti titoli:

- quanto agli ex mappali 39 di mq 550 – ex mappale 250 di mq 335 – ex mappale 472 (ex 249/b) di mq 165, fg. 18 di Volpago del Montello :
 - **Atto in data 17/03/1988, rep. n. 88.226 del Notaio Battista Parolin**, già notaio in Montebelluna, ivi registrato il 01/04/1988 al n. 801 Pubb., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 14/04/1988 ai numeri R.G. 10572 – R.P. 8292;

- quanto corrispondente all'ex mappale 249 di mq 67, poi divenuto ex mappale 589 di mq 67 (fg. 18 di Volpago del Montello), denunciati al Catasto Fabbricati con l'ex mappale 589 sub 1-2-3 (Sez. B fg. 3):
 - **Atto di compravendita in data 20/01/1995, rep. n. 116.435 del Notaio Battista Parolin**, già notaio in Montebelluna, ivi registrato in data 06/02/1995 n. 377, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 03/02/1995 ai numeri R.G. 3267 – R.P. 2369;

- quanto ai mapp. 678 di mq 670 e mapp. 386 di mq 40 (fg. 18 di Volpago del Montello):
 - **Atto di compravendita in data 15/03/2004, rep. n. 57.479 / racc. n. 13.511 del Notaio Paolo Talice di Treviso**, ivi registrato in data 04/04/2004 al n. 1903 / Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 22/03/2004 ai numeri R.G. 12331 – R.P. 7767.

Servitù e diritti reali costituiti sull'immobile:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierno esecutato sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e sono altresì riportate nei Certificati Ipotecari allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto (a cui si rimanda integralmente per quanto qui non esposto). Esse si possono così riassumere:

- servitù costituita con atto in data 21/06/1976 rep. 2182 notaio Antonio Dussin, già di Montebelluna, trascritta a Treviso il 21/07/1976 ai nn. R.G. 12854 / R.P. 11118;

- servitù costituita con atto in data 08/09/1976 rep. 2651 notaio Antonio Dussin, già di Montebelluna, trascritta a Treviso il 28/09/1976 ai nn. R.G. 16390 / R.P. 13989;
- vincolo non aedificandi costituito con Scrittura privata autenticata nelle firme il 19/12/1983, rep. 57328 del notaio Battista Parolin, già Notaio in Montebelluna, ivi registrata il 03/01/1984 al n. 85, trascritta a Treviso il 09/01/1984 ai nn. R.G. 617 / R.P. 501;
- costituzione di fondo patrimoniale in forza di atto notarile pubblico in data 23/02/1996, rep. n. 31284 del Notaio Paolo Talice, trascritto a Treviso il 08/03/1996 ai nn. 6112 / 4898, costituito sui mappali 39 di mq 1.065 – 249 di mq 67 (Comune di Volpago del Montello, fg. 18 del Catasto Terreni) e mappali 39 sub 1-2-3 e 589 sub 1-2-3 (Comune di Volpago del Montello, sez. B fg. 3 del Catasto Fabbricati);
- costituzione di fondo patrimoniale in forza di atto notarile pubblico in data 08/11/2004, rep. n. 59231 del Notaio Paolo Talice, trascritto a Treviso il 15/11/2004 ai nn. 47919 / 31063, costituito sui mapp. 678 di mq 670 – mapp. 386 di mq 40 (Comune di Volpago del Montello, fg. 18 del Catasto Terreni) e altre unità non oggetto della presente esecuzione;
- come si desume dalla mappa catastale, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è diviso in due porzioni, est ed ovest, in quanto è attraversato in senso nord-sud da un canale demaniale. Di fatto, però, l'area risulta un unico appezzamento e non è fisicamente diviso da tale corso d'acqua, in quanto il sedime è stato oggetto di spostamento sul confine ovest dei mappali 678 – 386, ma le relative pratiche di regolarizzazione dell'assetto proprietario non sono ancora state perfezionate con l'ente gestore. Saranno quindi a carico dell'aggiudicatario le spese ed oneri per la regolarizzazione dell'assetto proprietario con il competente ente di consorzio e bonifica;
- il mappale 386 di mq 40, di fatto è esterno alla recinzione ed è occupato da un fosso di scolo e dalla sede stradale di via Cal Trevigiana.
- “Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni” emesso dal Tribunale di Treviso in data 20/04/2010 rep. 6291 (procedimento r.g. 762/2010), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 27/07/2016 r.g. 25092 – r.p. 17121. Si evidenzia che nella suddetta nota di trascrizione è stato erroneamente trascritto il cognome dell'esecutato sbagliato e solo sugli immobili identificati con il mapp. 589 sub 1-2-3 – mapp. 472 – mapp. 386 – mapp. 678 (fg. 18 corrispondente alla sez. D fg. 3), mentre nel Verbale risulta riportato il cognome dell'esecutato esatto e vengono indicati gli identificativi catastali completi dell'immobile (foglio 18 mappali 249-250-386-39-472-552-678).

8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio 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.

ABITAZIONE	PIANO TERRA	circa mq 230
	PIANO PRIMO	circa mq 170
	PIANO INTERRATO (esclusa superficie non autorizzata)	circa mq 200
POSTO AUTO	PIANO TERRA	circa mq 31
PORTICI	PIANO TERRA	circa mq 54
TERRAZZE	PIANO PRIMO	circa mq 57
SCOPERTO PERTINENZIALE (escluso mapp. 386 adibito a strada)		catastali mq 1.475

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).

ABITAZIONE PIANO TERRA	circa mq 230 x 1,00 =	circa mq 230
ABITAZIONE PIANO PRIMO	circa mq 170 x 1,00 =	circa mq 170
ABITAZIONE PIANO INTERRATO	circa mq 200 x 0,60 =	circa mq 120
POSTO AUTO COPERTO	circa mq 31 x 0,33 =	circa mq 10
PORTICI PIANO TERRA	circa mq 54 x 0,33 =	circa mq 18
TERRAZZE PIANO PRIMO	circa mq 57 x 0,25 =	circa mq 14
	Totale parziale	circa mq 562
Incidenza scoperto (arrotondato)		circa mq 38
	TOTALE ARROTONDATO	circa mq 600

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

circa mq 600

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://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2018 – Semestre 2

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI VENEGAZZU' E SANT'EUROSIA

codice di zona: "E1"

Microzona catastale n. 0

tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 870

Valore di mercato MAX: €/mq 1.050

per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 960

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 870

Valore di mercato MAX: €/mq 1.050

per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 960

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


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:

Abitazioni civili (in ottimo stato)		Ville e villini (in ottimo stato)	
2° fascia	€/mq 753	2° fascia	€/mq 753
fascia media	€/mq 884	fascia media	€/mq 884
1° fascia	€/mq 1.015	1° fascia	€/mq 1.015

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

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando che i valori unitari medi rilevati di immobili simili per tipologia,

dimensione, vetustà / stato di manutenzione, ubicati nel medesimo Comune e in zona simile a quella dell'immobile in oggetto, variano da un minimo di circa € 1.300 al metro quadrato ad un massimo di circa € 1.600 al metro quadrato.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Villa bifamiliare di recente ristrutturazione su due piani fuori terra ed uno interrato, 5 camere da letto.	Comune Volpago M.llo	320	€ 475.000,00	€/mq 1.484,38	
Villa unifamiliare di recente costruzione su due piani fuori terra ed uno interrato, 4 camere da letto, finiture di pregio.	Comune Volpago M.llo	390	€ 520.000,00	€/mq 1.333,33	
Villa bifamiliare di recente costruzione su due livelli, 3 camere da letto, ottime finiture.	Comune Volpago M.llo	230	€ 370.000,00	€/mq 1.608,70	

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 di Volpago del Montello – frazione Venegazzù
- Destinazione: residenziale
- Tipologia edilizia: villa di civile abitazione unifamiliare, contiguo sul lato nord con immobile di altra ditta, disposto su due piani fuori terra ed uno interrato, con buone finiture; l'immobile è privo di agibilità.
- Superficie commerciale = mq 600
- Vetustà: 2007
- Stato di conservazione dell'unità: buono
- Stato dell'immobile: occupato

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 abitazioni nuove ancora invendute, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 1.400,00**
diconsi euro millequattrocento/00

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

pari a mq 600 x €/mq 1.400 = € **840.000,00**

diconsi euro ottocentoquarantamila/00

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;**
- **Alla data attuale l'abitazione risulta completata nelle strutture, negli impianti e nelle finiture (ad eccezione di alcune finiture esterne), tuttavia:**
 - **l'immobile è privo di agibilità;**
 - **non risulta ancora eseguito il collaudo statico;**
 - **non risulta rilasciata l'Autorizzazione allo Scarico;**
 - **sono ancora da perfezionare le pratiche di sdemanializzazione del demanio acque che attraversa per l'intero senso nord-sud il lotto su cui insiste il fabbricato;**
 - **risultano da sanare urbanisticamente le varie difformità riscontrate e non autorizzate;**
 - **non risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti installati.**
- mancano alcune finiture esterne;
- l'immobile è occupato
- le eventuali spese di smaltimento degli arredi e materiali vari presenti nell'immobile, se non eseguite dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Oneri di regolarizzazione urbanistica e rilascio agibilità	€ 100.000,00
Stato d'uso e di manutenzione	€ 15.000,00
Stato di possesso	€ 5.000,00
Totale detrazioni	€ 120.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 840.000,00 – € 120.000,00 = € 720.000,00 –

Abbattimento forfettario per procedimento vendita forzata (circa 5%) € 40.000,00 =

Totale € 680.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 680.000,00
--

(diconsi Euro seicentottantamila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

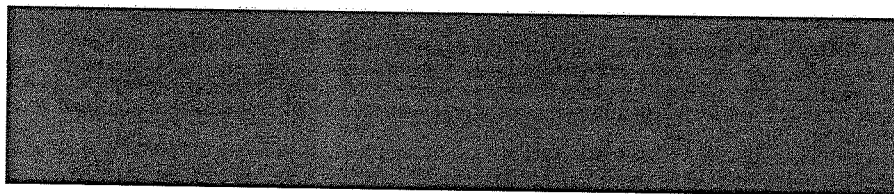
Come risultante dai Certificati Ipotecari allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva dei predetti documenti), per le unità immobiliari in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

-----TRASCRIZIONI-----

❖ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto in data 23/09/2011
ai nn. R.G. 32375 / R.P. 20845

derivante da: Verbale di pignoramento immobili in data 03/08/2011, repertorio n. 1083,
emesso dal Tribunale di Treviso

a favore:



contro:

ESECUTATO N. 1

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

immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 589 sub 1**

Immobile n. 2 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 589 sub 2**

Immobile n. 3 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 589 sub 3**

Immobile n. 4 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 472**

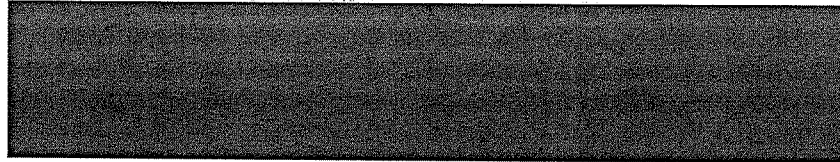
Immobile n. 5 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Terreni, **Foglio 18, mappale 678**

Immobile n. 6 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Terreni, **Foglio 18, mappale 386**

❖ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto in data 23/04/2019**
ai nn. R.G. 15247 / R.P. 10798

derivante da: Verbale di pignoramento immobili in data 21/02/2018, repertorio n. 745,
emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso

a favore:



contro: **ESECUTATO N. 1**

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

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

Immobile n. 1 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 39 sub 1**

Immobile n. 2 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 39 sub 2**

Immobile n. 3 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 39 sub 3**

Immobile n. 4 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 39 sub 4**

Immobile n. 5 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Terreni, **Foglio 18, mappale 39**

Sezione D – Ulteriori informazioni: << Si precisa che il mn. 39 del catasto terreni è costituito dalla fusione dei seguenti immobili: mn. 39 terreno di are 5.50; mn. 250 terreno di are 3.35 e mn. 472 fu d'accertamento di are 1.65. Il pignoramento si intende esteso a tutte le pertinenze di diritto e di fatto e alle accessioni future, nonché ai frutti anche civili.>>

-----ISCRIZIONI-----

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 09/05/2011 ai nn. R.G. 15973 / R.P. 3331

derivante da: Decreto Ingiuntivo in data 21/04/2011, rep. n. 928/2011 emesso dal Tribunale di Udine (UD)

dati: capitale € 448.294,08 - totale € 450.000,00

a favore:



[per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1]

contro: soggetto n. 2 – **ESECUTATO N. 1**
per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

soggetto n. 1 - *[OMISSIS]*

[per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1]

immobili: **Unità negoziale n. 2** per il diritto di proprietà 1/1

Immibile n. 1 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 589 sub 1**

Immibile n. 2 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 589 sub 2**

Immibile n. 3 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 589 sub 3**

Immibile n. 4 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 39 sub 3**

Immibile n. 5 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 39 sub 1**

Immibile n. 6 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 39 sub 2**

Immibile n. 7 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 39 sub 4**

Immibile n. 8 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Terreni, **Foglio 18, mappale 678**

Immibile n. 9 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Terreni, **Foglio 18, mappale 386**

Unità negoziale n. 1 - [OMISSIS – unità estranee alla presente esecuzione imm.]

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 10/08/2011 ai nn. R.G. 29623 / R.P. 6210

derivante da: Decreto Ingiuntivo in data 01/07/2011, rep. n. 555/2011 emesso dal Tribunale di Treviso (TV), sezione distaccata di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 371.307,95 - interessi € 8.692,05 - totale € 380.000,00

a favore:



per il diritto di proprietà per la quota 1/1 a TUTTE le unità negoziale

contro: soggetto n. 2 - **ESECUTATO N. 1**
per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

soggetto n. 1 - [*OMISSIS*]

[*per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1*]

immobili: **Unità negoziale n. 2** per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 472**

Immobile n. 2 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 39 sub 4**

Unità negoziale n. 1 - [OMISSIS – unità estranee alla presente esecuzione imm.]

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 22/04/2013 ai nn. 13061 / 1609

derivante da: Decreto Ingiuntivo in data 05/04/2013, rep. n. 990/2013 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

dati: capitale € 8.945,58 - tasso interesse annuo 2,5% - totale € 11.000,00

a favore:



per il diritto di proprietà per la quota 1/1 a TUTTE le unità negoziale

contro: soggetto n. 2 - **ESECUTATO N. 1**
per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

soggetto n. 1 - [*OMISSIS*]

[*per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1*]

immobili: **Unità negoziale n. 2** per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 39 sub 4**

Immobile n. 2 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 472**

Unità negoziale n. 1 - [OMISSIS – unità estranee alla presente esecuzione imm.]

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 22/04/2013 ai nn. 13061 / 1610

derivante da: Decreto Ingiuntivo in data 05/04/2013, rep. n. 990/2013 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

dati: capitale € 15.953,73 - tasso interesse annuo 2,5% - totale € 19.000,00

a favore:



per il diritto di proprietà per la quota 1/1 a TUTTE le unità negoziale

contro: soggetto n. 2 - **ESECUTATO N. 1**
per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

soggetto n. 1 - [*OMISSIS*]

[*per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1*]

immobili: **Unità negoziale n. 2** per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 39 sub 4**

Immobile n. 2 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),
Catasto Fabbricati, **Sez. B, Foglio 3, mappale 472**

Unità negoziale n. 1 - [OMISSIS – unità estranee alla presente esecuzione imm.]

Montebelluna, lì 30/04/2019

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



Figura 8 – elaborato planimetrico, Volpago del M.Ilo, sez. B foglio 3, mappale 39 (fuori scala)

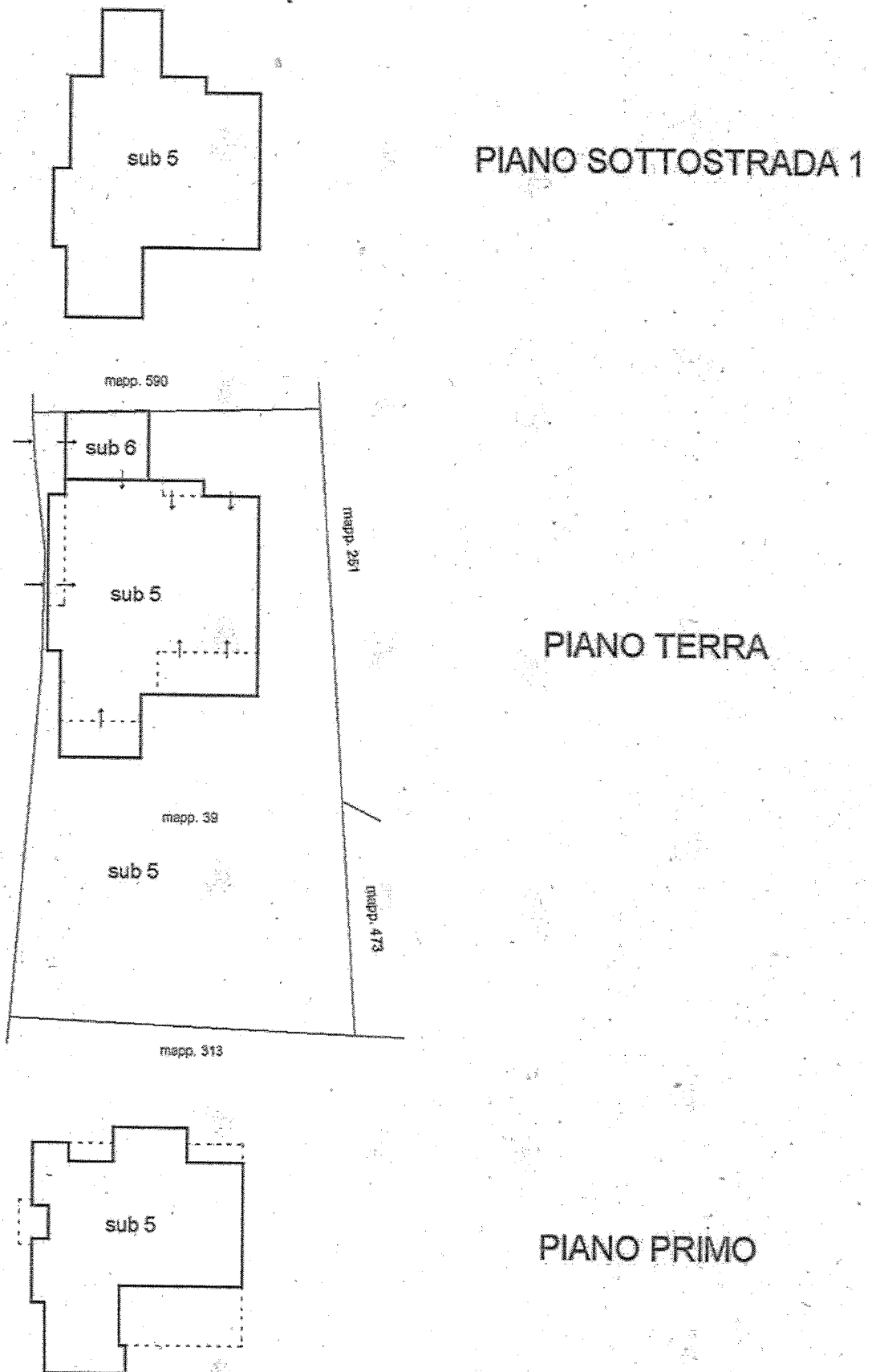
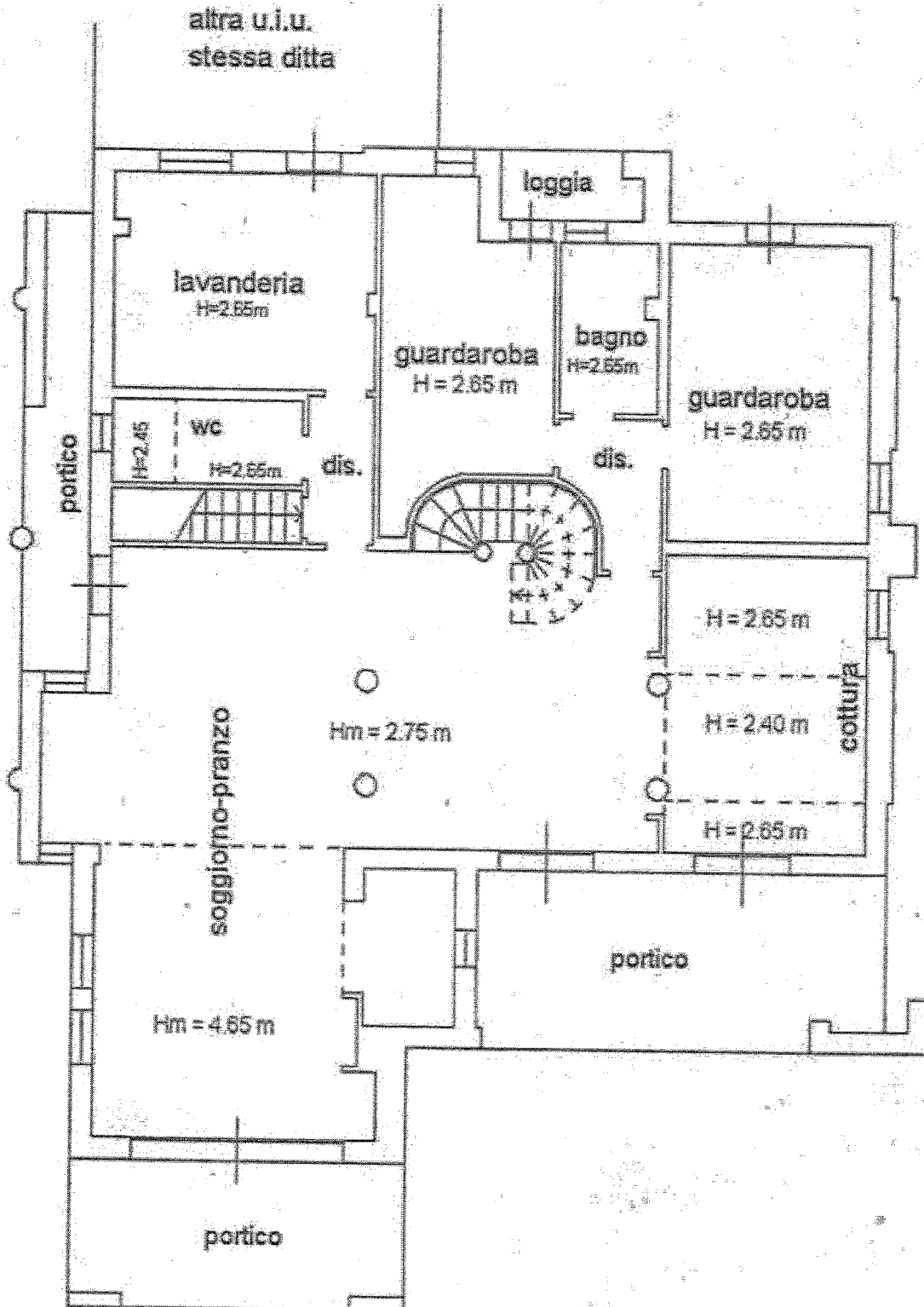


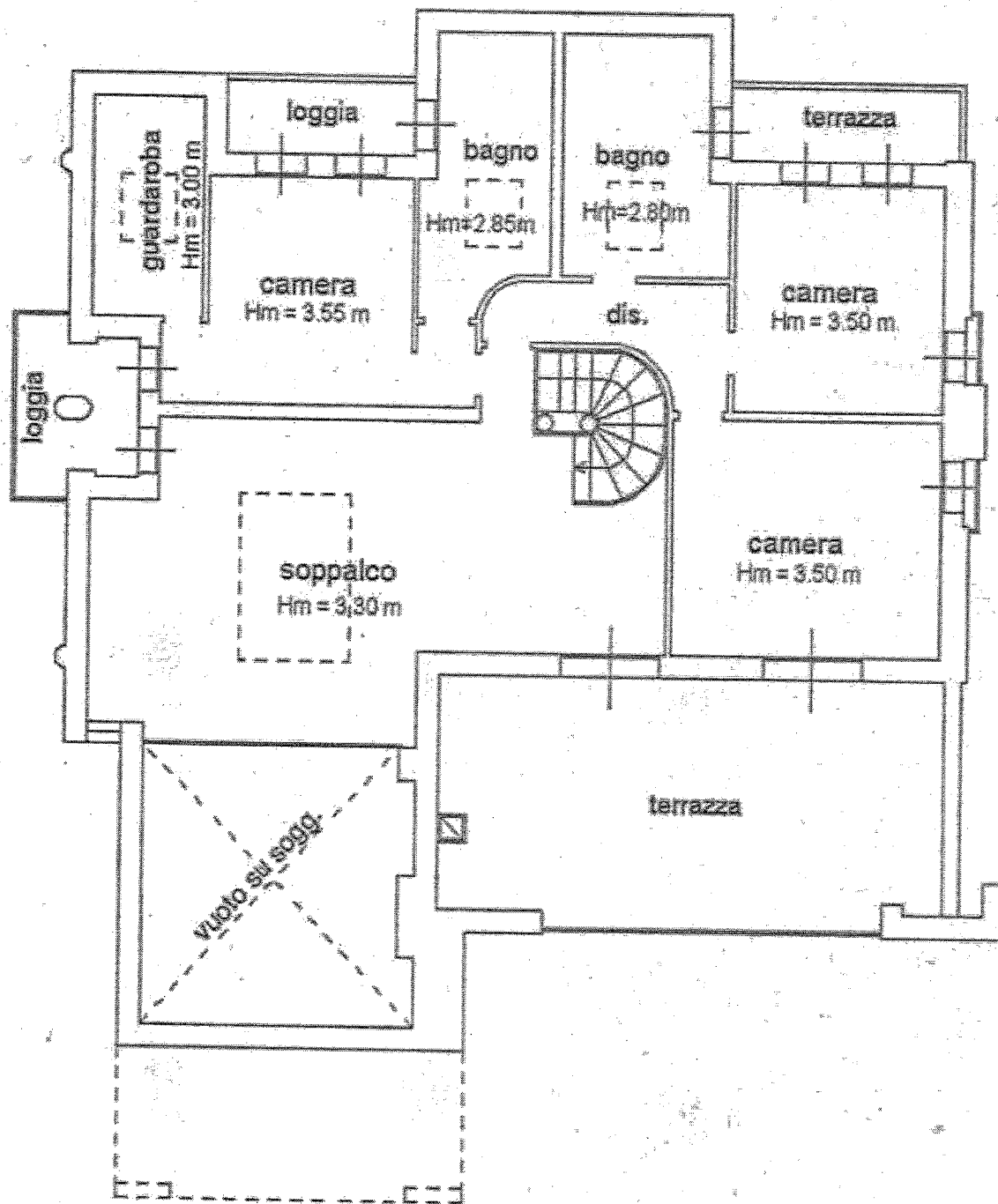
Figura 9 – planimetria catastale, sez. B foglio 3, mappale 39 sub 5 (fuori scala)

ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA

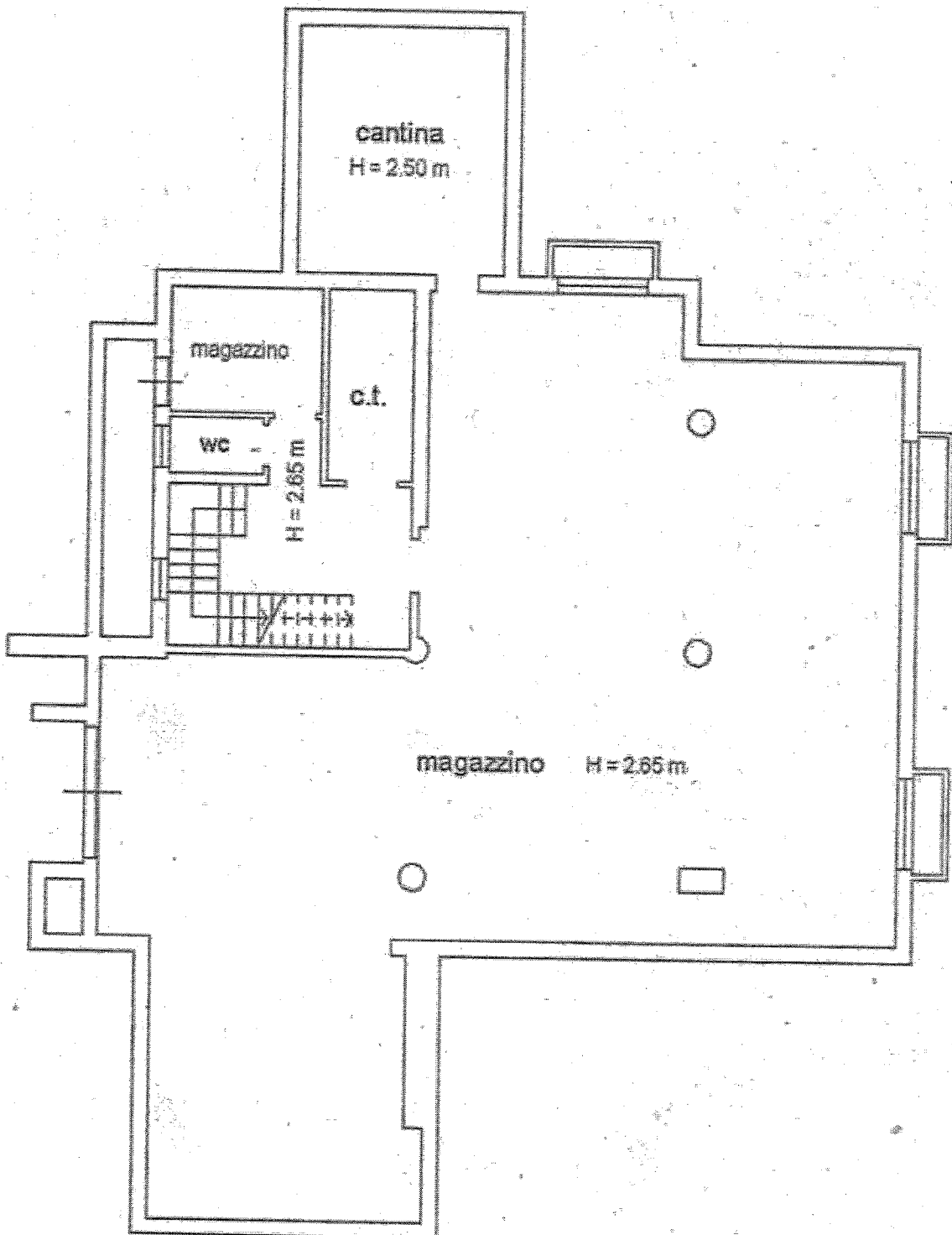
Piano Terra



Piano Primo



Piano Interrato



Corte esclusiva piano terra

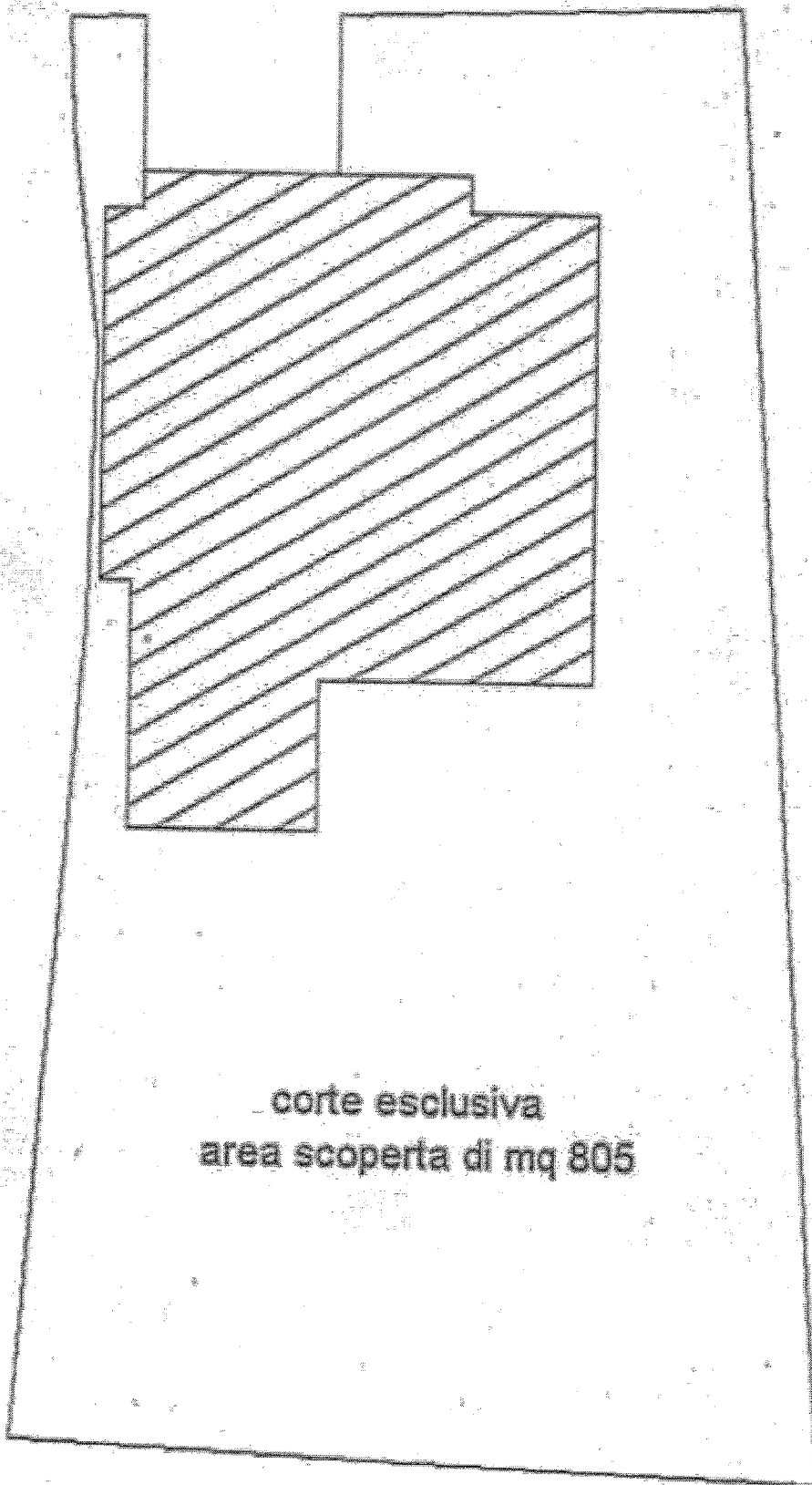


Figura 10 – planimetria catastale, sez. B foglio 3, mappale 39 sub 6 (fuori scala)

POSTO AUTO COPERTO

altra u.i.u.
altra ditta

posto auto coperto

altra u.i.u.
stessa ditta

