

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 :

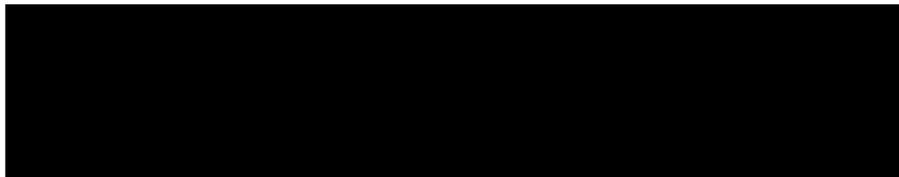
esecutato 1 con



esecutato 2 con



con l'intervento di:



Altri creditori iscritti non intervenuti:



RELAZIONE DI STIMA (**LOTTO N. 1**)

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. 1</u>	4
<u>1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	5
<u>1.2) UBICAZIONE</u>	7
<u>1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	10
<u>1.4) CONFORMITA' CATASTALE</u>	11
<u>1.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	16
<u>1.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	30
<u>1.7) PROVENIENZE E SERVITU'</u>	32
<u>1.8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	34
<u>1.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	41



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



1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

La vetusta abitazione su due piani fuori terra con locale deposito, che costituisce la porzione est di una più ampia schiera edilizia, è ubicata in via Cal Trevisana n. 2 nel Comune di Montebelluna (TV) ed è così censita catastalmente:

ESECUTATO N. 1:

PER L'INTERA PIENA PROPRIETA' 1/1

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

mapp. 679 sub 2 cat. A/2 – cl. 1 – vani 10,5 – R.C. € 559,09 – via Cal Trevisana p. T-1

mapp. 679 sub 7 cat. C/2 – cl. 3 – mq 83 – R.C. € 171,46 – via Cal Trevisana p. T

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

Le unità immobiliari sopradescritte derivano dalla registrazione delle planimetrie presentate in data 22/04/1994 prot. 3762/1994 (sub 2) ed in data 23/06/99 prot. C02816.1/1999 (sub 7).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto (mapp. 679 sub 2-7) fa parte di un più ampio lotto che comprende anche l'area comune mapp. 679 sub 9 e porzione di capannone commerciale mapp. 679 sub 10 (porzione del lotto n. 2 della presente esecuzione).

Il suddetto terreno 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.



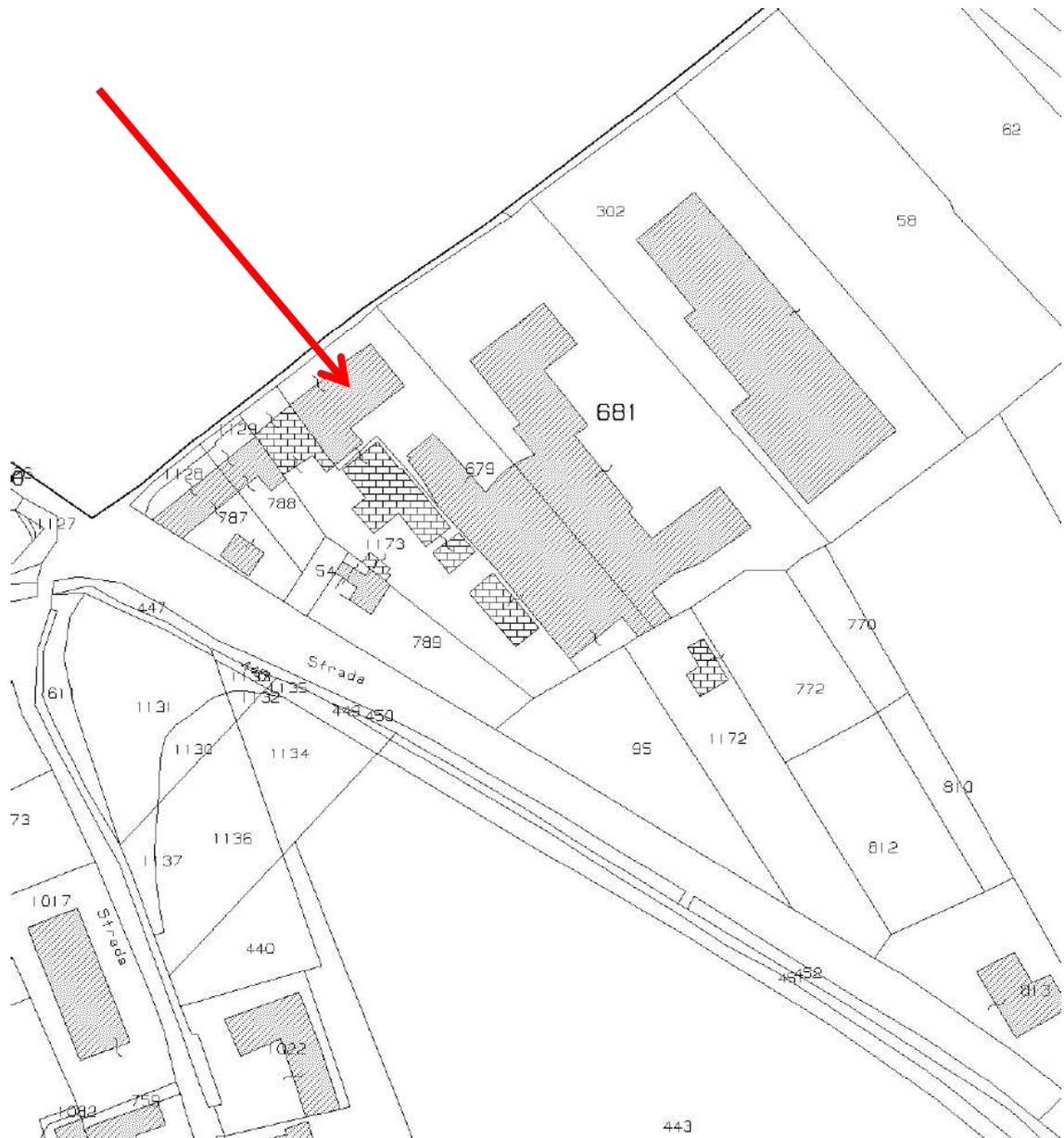
Confini delle unità immobiliari

L'abitazione con deposito, mapp. 679 sub 2-7, confinano in senso orario (salvo altri e più precisi):

- a nord, con area comune mapp. 679 sub 9 (bene comune non censibile ai sub 2-7 e sub 10 che costituisce porzione del lotto n. 2 della presente esecuzione);
- ad est, con area comune mapp. 679 sub 9 (bene comune non censibile ai sub 2-7 e sub 10 che costituisce porzione del lotto n. 2 della presente esecuzione);
- a sud, con area comune mapp. 679 sub 9 (bene comune non censibile ai sub 2-7 e sub 10 che costituisce porzione del lotto n. 2 della presente esecuzione);
- ad ovest, a confine e contiguo con altro fabbricato in proprietà di terzi mapp. 1173.

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

Figura 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di MONTEBELLUNA fg 45 mapp. 679
con freccia rossa è indicata l'ubicazione del LOTTO N. 1 oggetto di esecuzione



1.2) UBICAZIONE:

Comune di MONTEBELLUNA (TV), via Cal Trevisana n. 2

L'abitazione oggetto di esecuzione è ubicata in posizione semiperiferica del Comune di Montebelluna (TV), più precisamente nella frazione di Guarda, in un contesto urbanizzato limitrofo ad un'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. 1.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

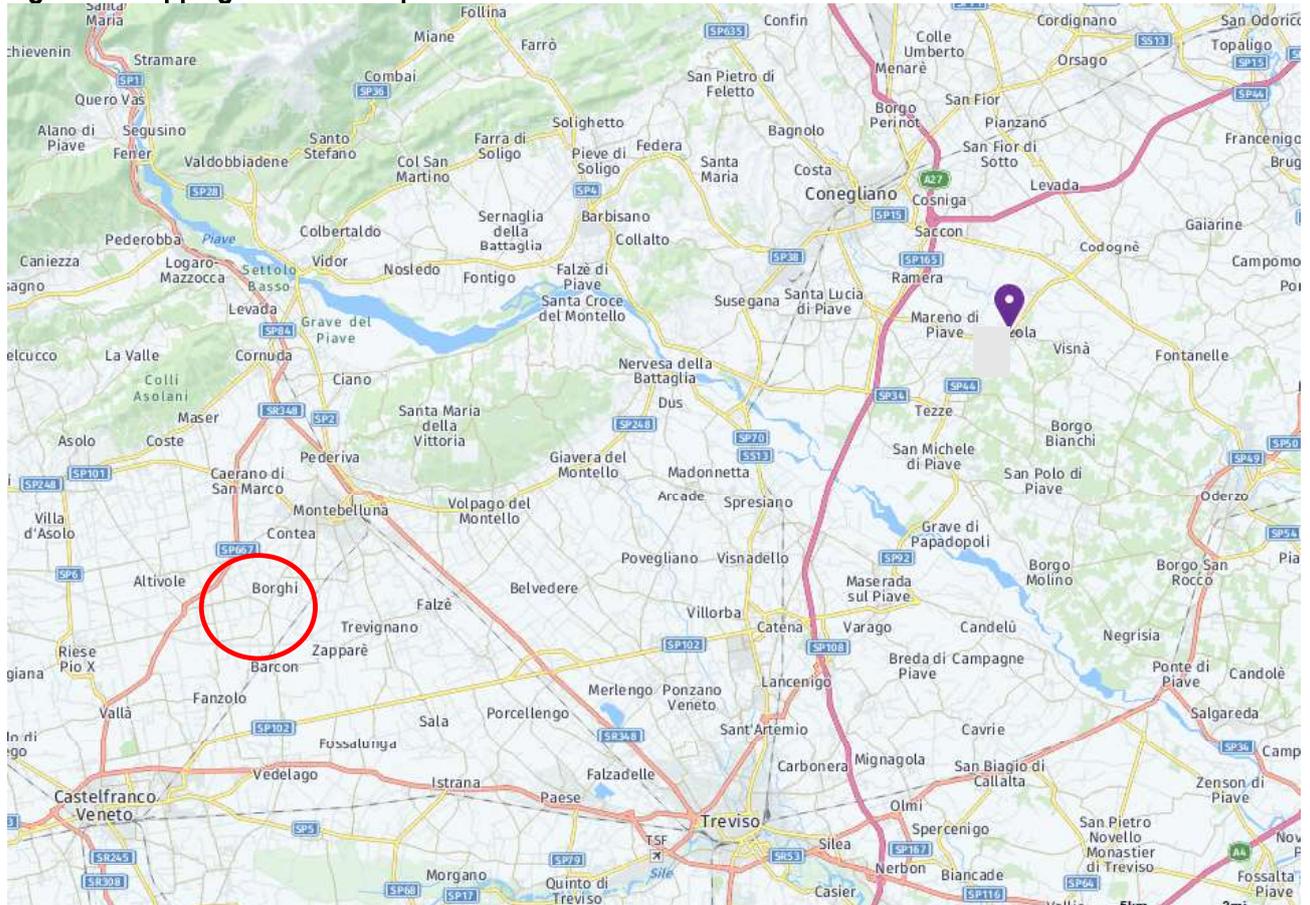


Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale del Comune di Montebelluna con ubicazione indicativa dell'immobile

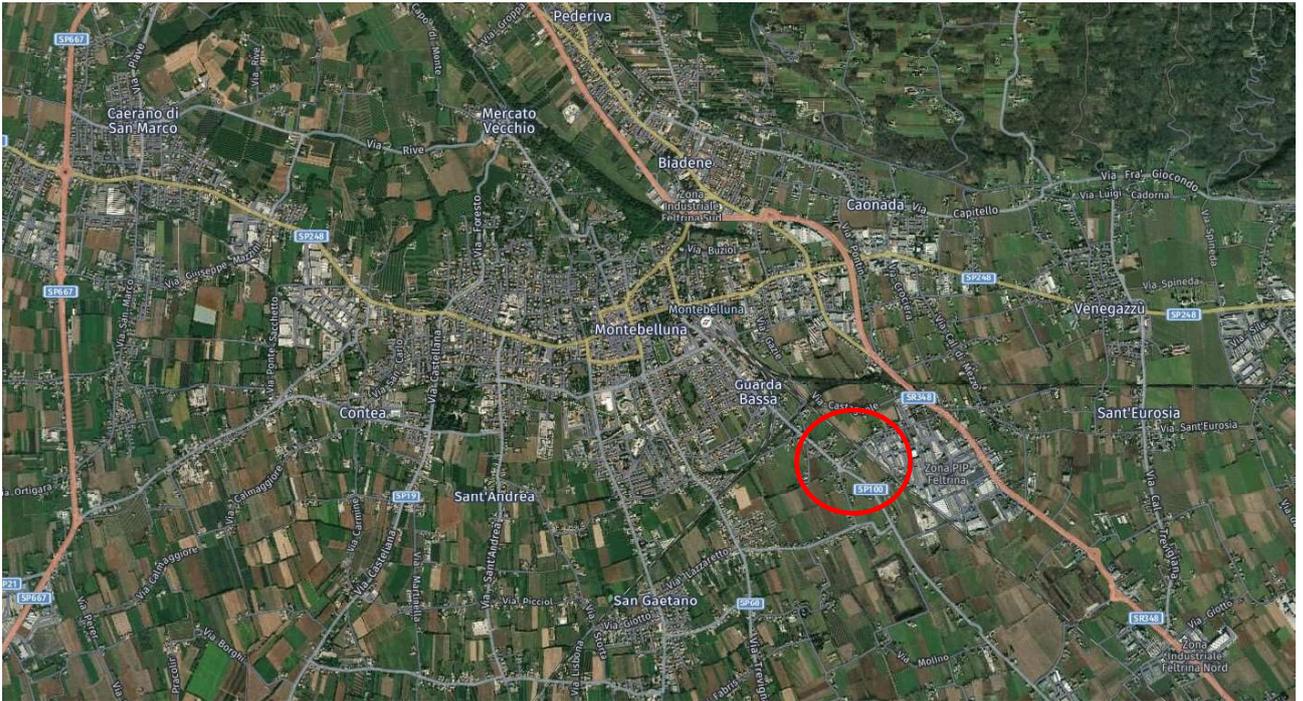


Fig. 1.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

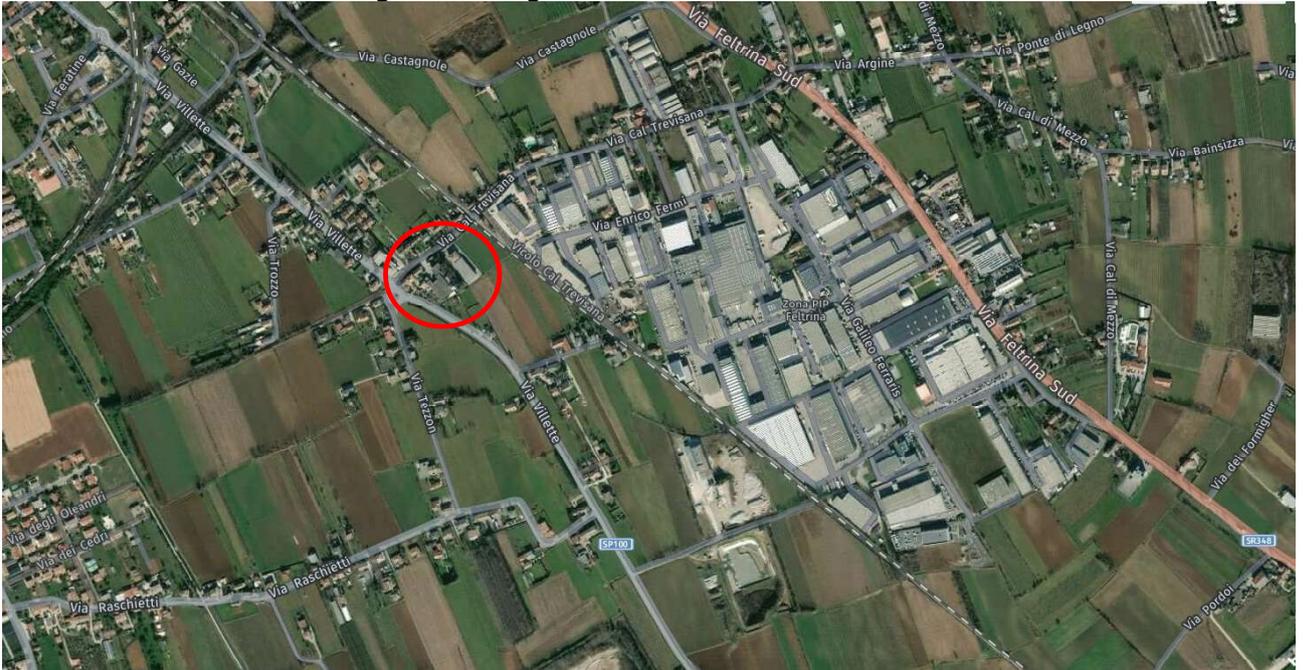


Fig. 1.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 1.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



1.3) 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 C 1.3 – “zona residenziale di completamento intermedia con tipologia rurale”

Il fabbricato risulta altresì schedato nell'elenco dei Beni Ambientali, Architettonici e Culturali del Piano di Interventi del Comune di Montebelluna (TV) con il n. 339 con grado di protezione n. 3.

Fig. 1.7 – estratto Piano degli Interventi – Zonizzazione – del Comune di MONTEBELLUNA
con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione

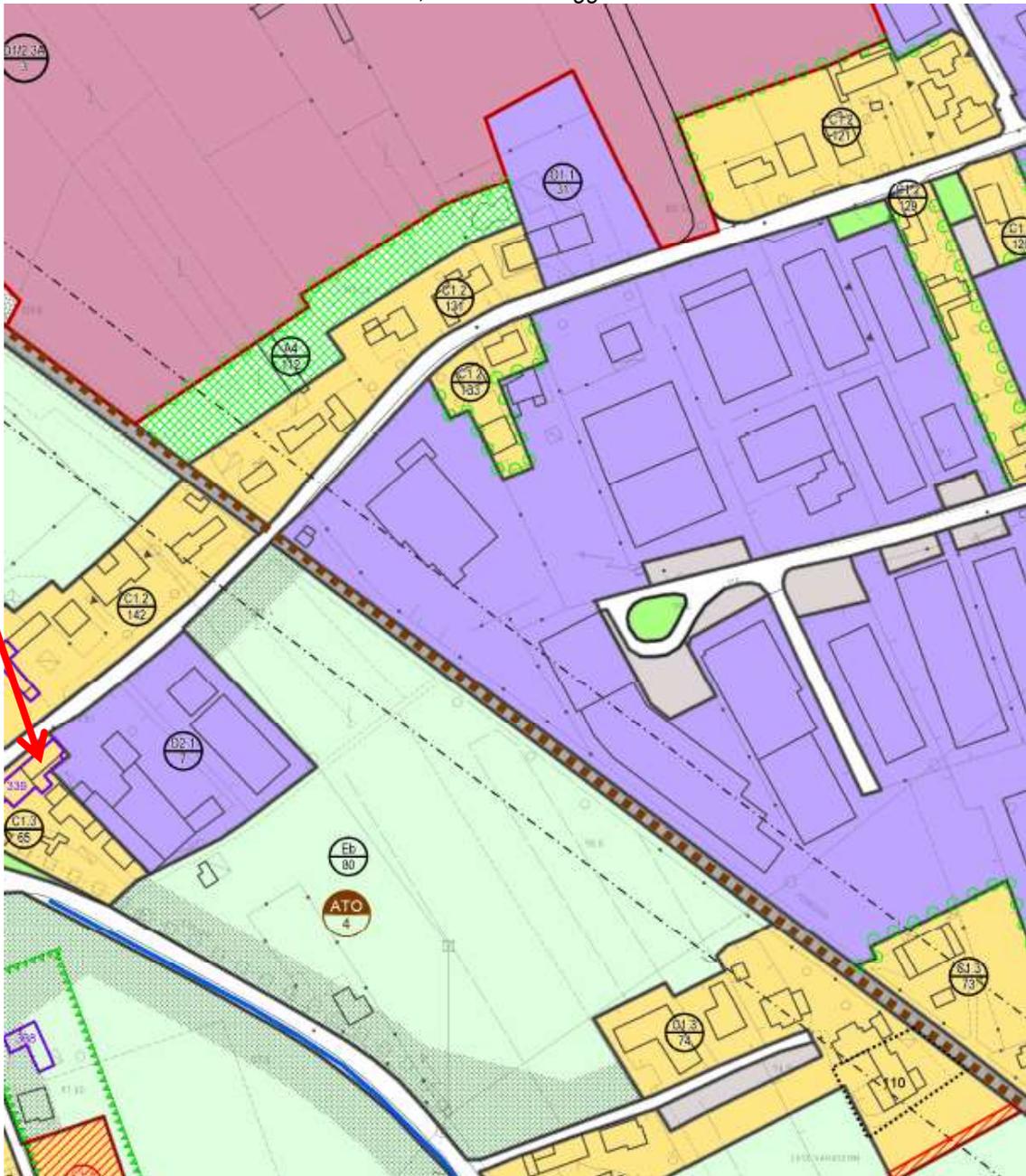
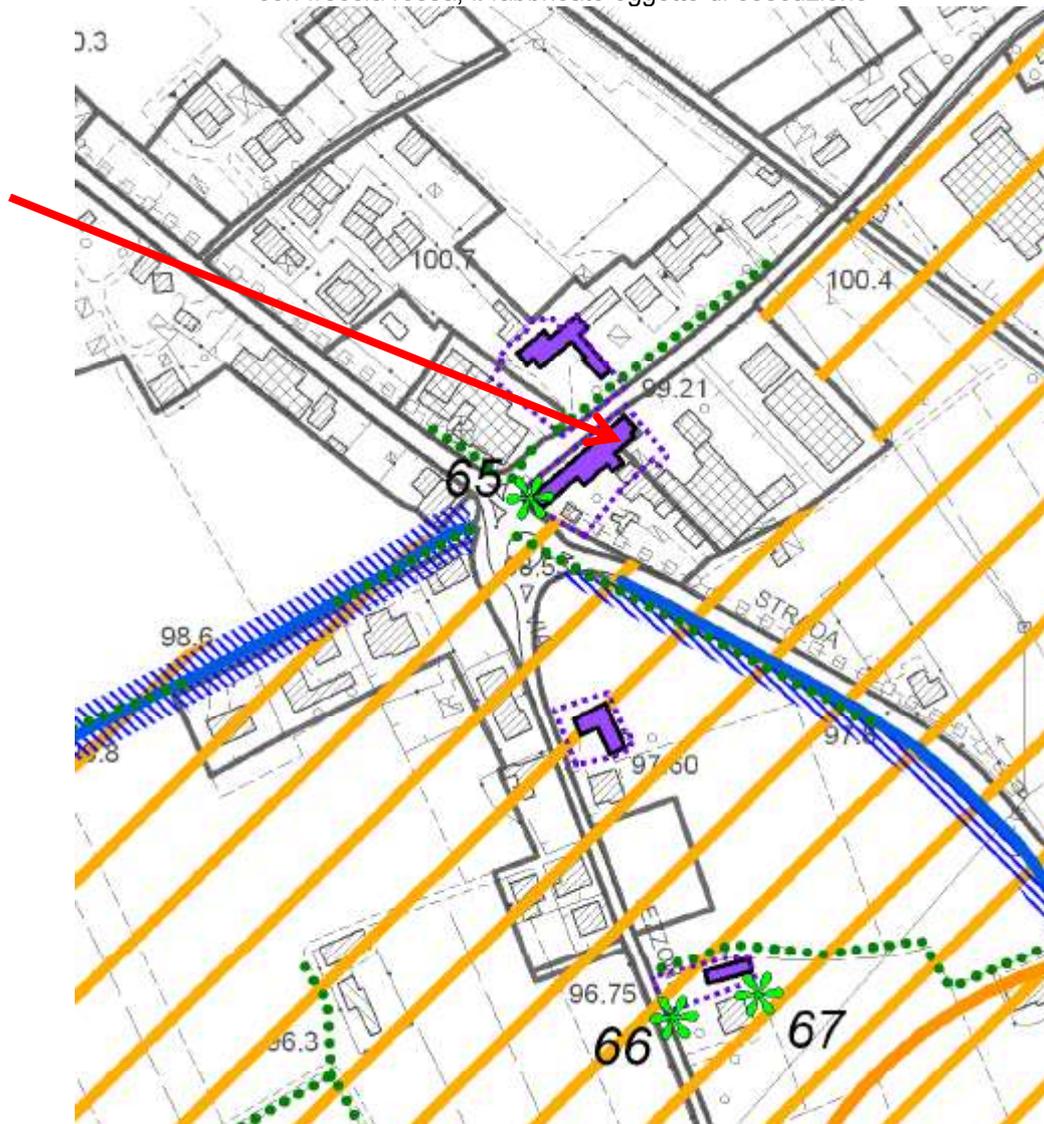


Fig. 1.8 – estratto Piano degli Interventi – Tutela Ambientale – del Comune di MONTEBELLUNA con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione



1.4) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde 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.



Fig. 1.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. G fig. 3 di Montebelluna, mappale 679

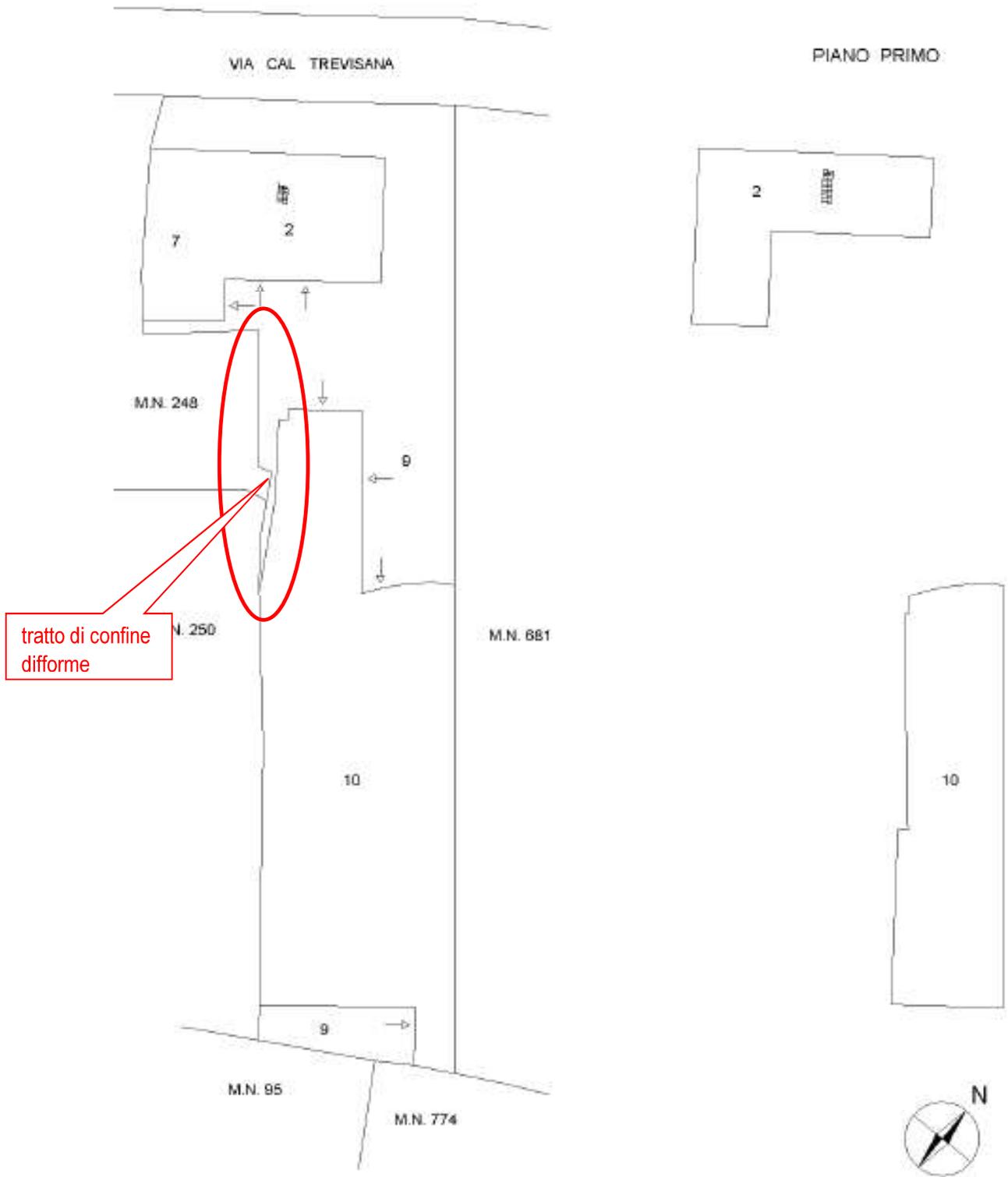
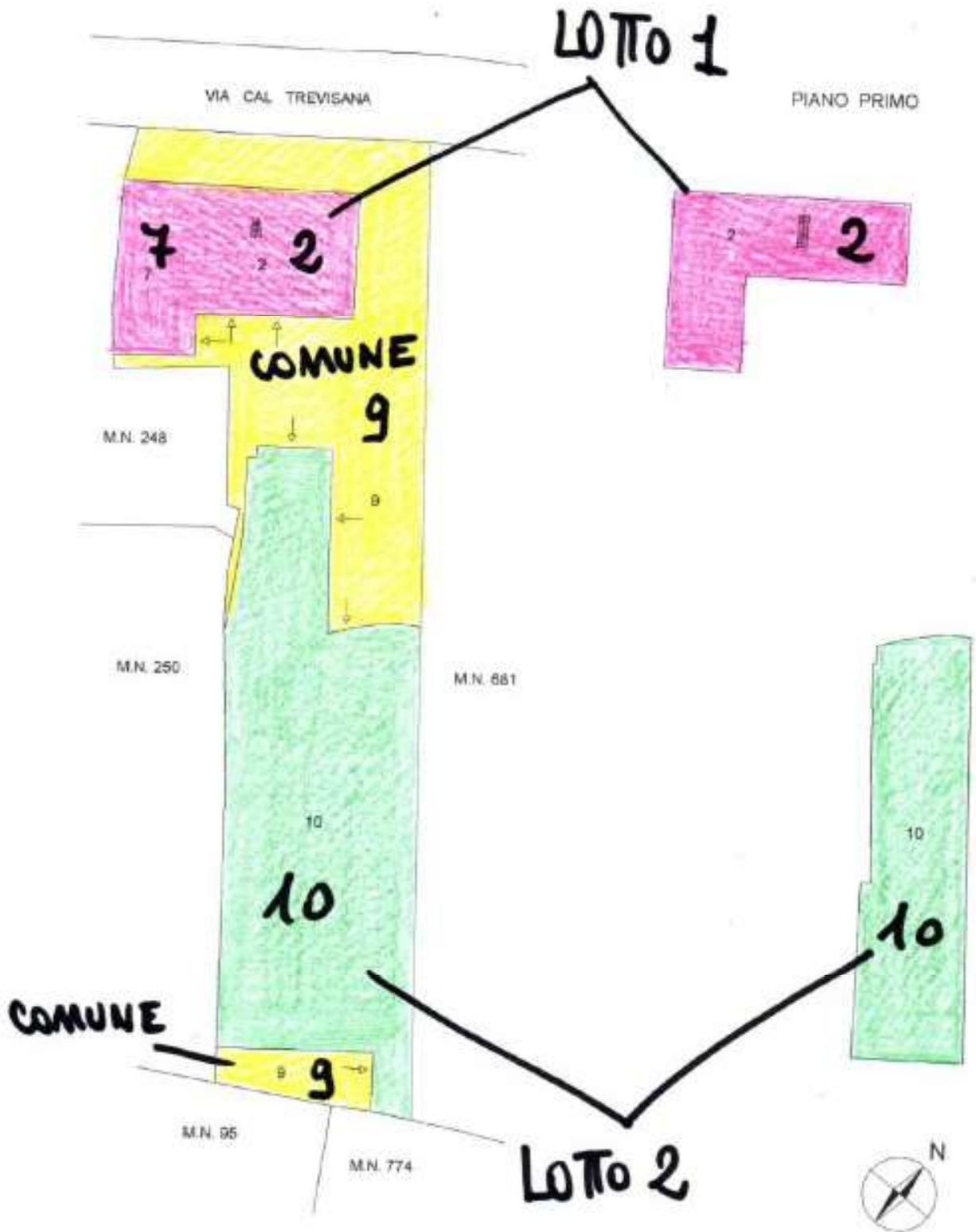


Fig. 1.10 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 679
 con evidenziato in VIOLA il LOTTO N. 1 oggetto di esecuzione (mappale 679 sub 2 – 7)
 in GIALLO l'area mappale 679 sub 9 che resta in comune con il mapp. 679 sub 10 (porzione lotto n. 2)



Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione, identificata con il mappale 679 sub 2 (sez. G fg. 3 di Montebelluna), depositata in banca dati in data 22/04/1994 prot. 3762/1994, **NON È CONFORME ALLO STATO DI FATTO**, per i seguenti motivi:

- al piano terra è indicata un'altezza interna pari a metri 2,75 / 2,80 mentre all'attualità è stata rilevata un'altezza di circa metri 2,30;
- nel soggiorno al piano primo è indicata un'altezza media pari a metri 2,75 mentre all'attualità è stata rilevata un'altezza media di circa metri 3,45;
- nella camera lato ovest al piano primo è indicata un'altezza media pari a metri 2,80 mentre all'attualità è stata rilevata un'altezza di circa metri 3,25;
- nelle camere lato est al piano primo è indicata un'altezza media pari a metri 2,20 mentre all'attualità è stata rilevata un'altezza di circa metri 2,60 per le camere centrali ed un'altezza minima di metri 2,80 per la camera più ad est;
- il locale soggiorno al piano primo è adibito anche a cucina/pranzo.

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 della cucina all'interno del soggiorno al piano primo (con accesso autonomo) si evidenzia che tale difformità comporta la necessaria variazione catastale ed urbanistica in due distinte unità immobiliari, salvo ripristino dell'immobile ad un'unica abitazione con un'unica cucina (come in effetti risulta dal Certificato di Abitabilità dell'abitazione a cui è stata assegnata un unico numero civico).

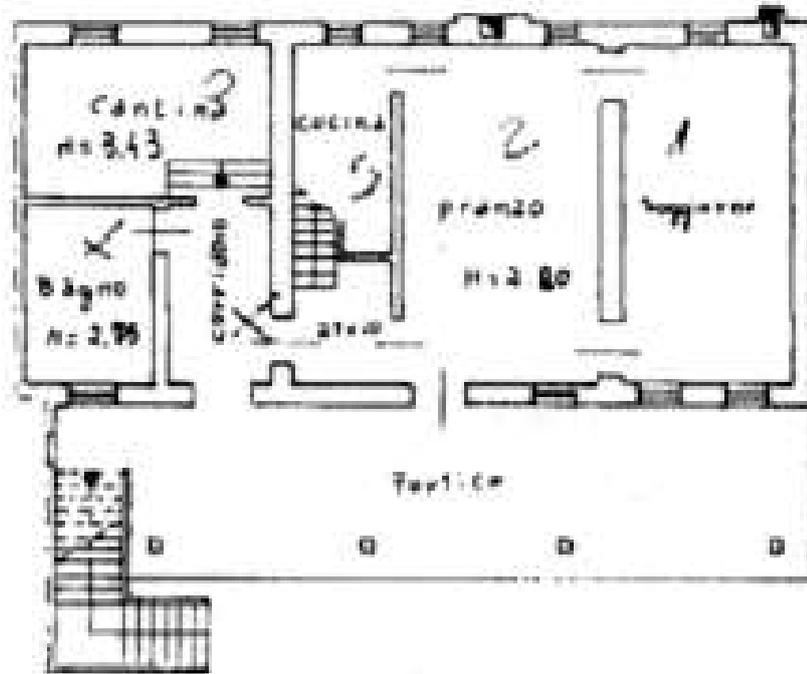
La variazione catastale può essere forfettariamente quantificata in € 1.500,00 (esclusa pratiche edilizie), il cui costo sarà a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del magazzino / deposito, identificata con il mappale 679 sub 7 (sez. G fg. 3 di Montebelluna), depositata in banca dati in data 23/06/1999 prot. C02816.1/1999, **NON È CONFORME ALLO STATO DI FATTO**, in quanto le altezze interne indicate nella planimetria dell'immobile non corrispondono a quelle reali.



Fig. 1.11 – planimetria catastale (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 679 sub 2

ABITAZIONE PIANO TERRA



Porzione ristrutturata adibita a residenza dell'esecutato

ABITAZIONE PIANO PRIMO

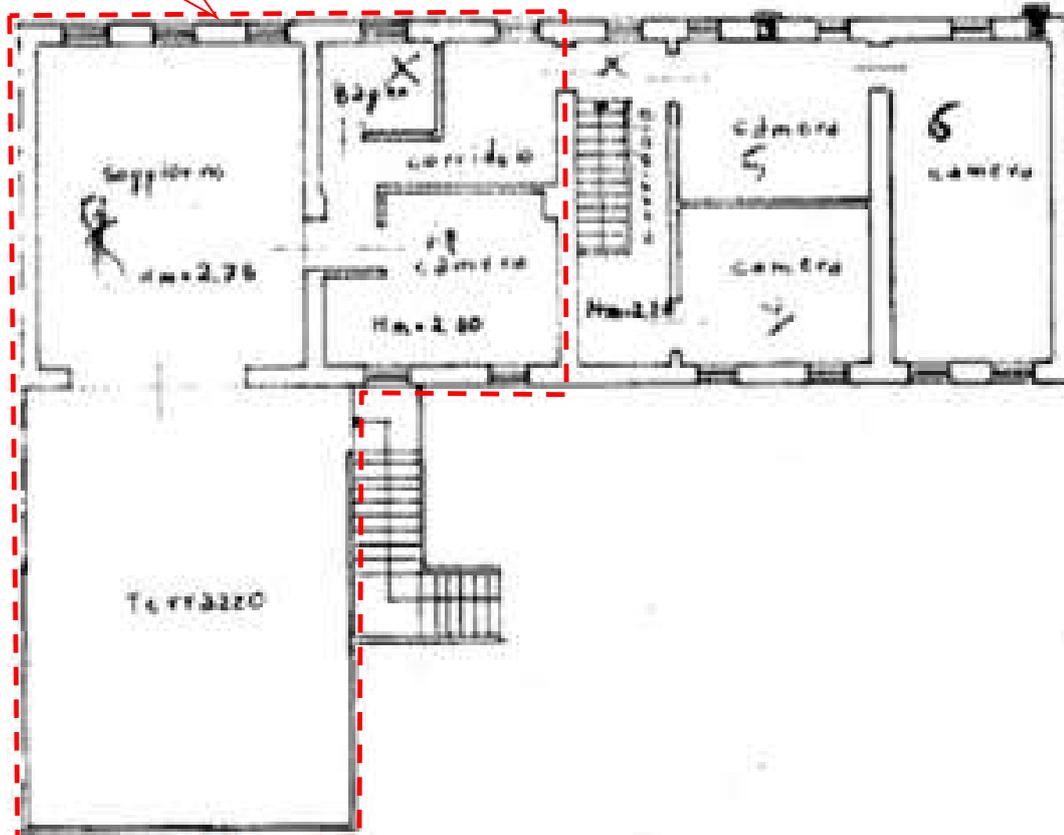
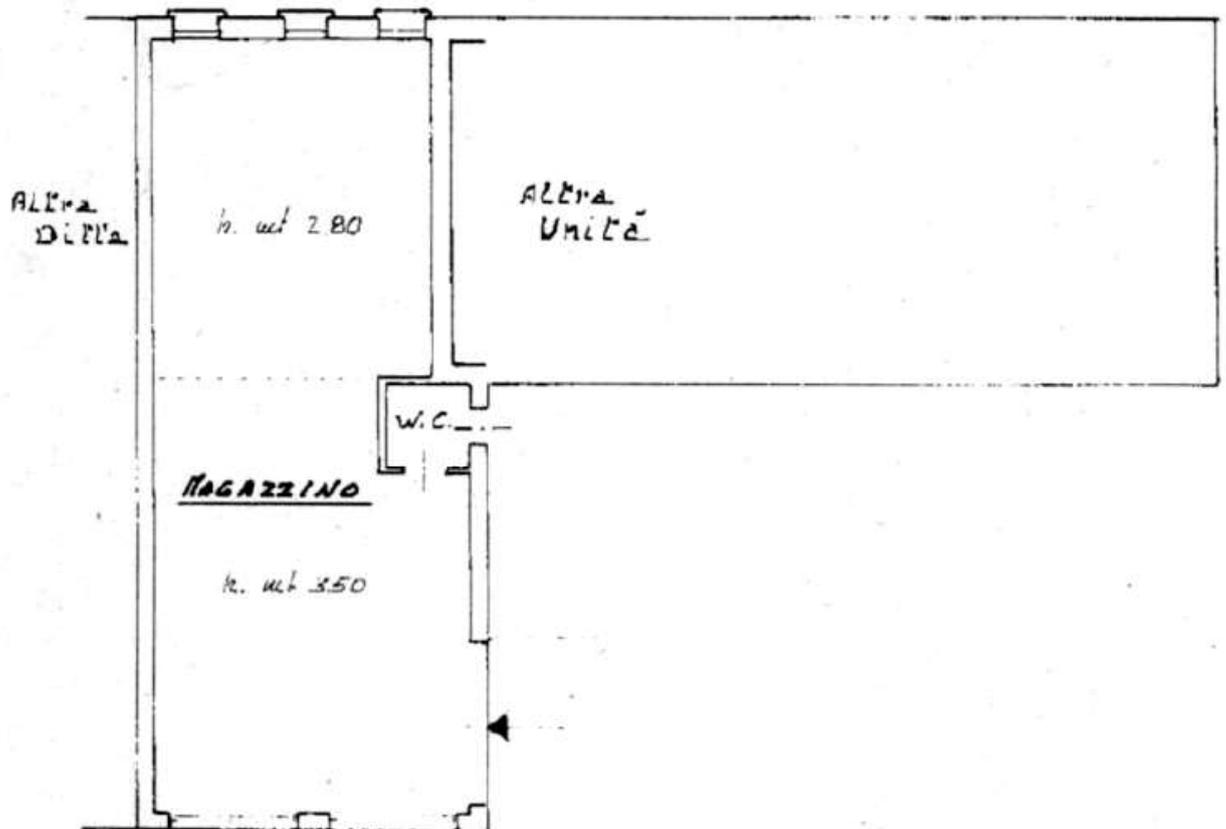


Fig. 1.12 – planimetria catastale (fuori scala), sez. G fg. 3 di Montebelluna, mappale 679 sub 7

MAGAZZINO / DEPOSITO PIANO TERRA



1.5) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Descrizione generale del fabbricato :

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un'abitazione su due piani fuori terra con locale deposito autobare, che costituisce la testa di una più ampia e vetusta schiera edilizia residenziale.

L'edificio in oggetto di fatto fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da fabbricati ad uso diverso (residenziale, commerciale), fabbricati che sono oggetto del lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare di proprietà dei due esecutati con diverso assetto proprietario sulle distinte unità (r.g.e. 100/16 con riunita la r.g.e 103/2016, che comprendono gli stralci della r.g.e. 116/2016), con relativa area scoperta non suddivisa materialmente e delimitata da un'unica recinzione (si evidenzia infatti che le pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto sono state presentate in parte come unico progetto dei mappali 679 e 681).



La costruzione del fabbricato risale ad epoca remota (indicativamente 1800 – primi 1900), successivamente rimaneggiata nel corso degli anni.

All'attualità presenta uno scadente aspetto architettonico/conservativo.

L'abitazione è attualmente priva di autorimessa (ricavabile eventualmente nel locale deposito) ed è priva di posto auto scoperto di uso esclusivo.

L'unità infatti non comprende alcuno spazio pertinenziale ad uso esclusivo.

Il lotto n. 1 in oggetto comprende altresì la proporzionale quota di comproprietà sull'area scoperta mapp. 679 sub 9 comune al lotto n. 1 (mapp. 679 sub 2-7) e al mapp. 679 sub 10 (facente parte del Lotto n. 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 mapp. 679 sub 10 (facente parte del Lotto n. 2 della presente esecuzione).

Scoperto pertinenziale COMUNE:

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 mapp. 679 sub 10 facente parte del lotto n. 2 della presente esecuzione.

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 a cavaliere fra lo scoperto comune mapp. 679 sub 9 in oggetto ed altro scoperto mapp. 681 sub 7 oggetto del 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). Il cancello quindi all'attualità viene utilizzato sia per l'accesso alle unità del mappale 679 che alle unità del mappale 681.

I due scoperti mapp. 679 sub 9 e mapp. 681 sub 7 (Lotto n. 2) non risultano all'attualità suddivisi materialmente.

Lo scoperto comune risulta quasi interamente recintato ad eccezione del confine est del mappale 679 che, come relazionato, 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.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

La costruzione del fabbricato risale ad epoca remota (indicativamente 1800 – primi 1900), successivamente rimaneggiato nel corso degli anni.

L'edificio si eleva su complessivi due piani fuori terra e costituisce la testa est di una più ampia e vetusta schiera edilizia. Il muro ovest è a confine e contiguo con altro immobile esistente sul lato ovest di proprietà di terzi.

L'immobile ha una forma tipo "L" con portico esterno sul lato sud.

La tipologia di finitura dell'abitazione è quella tipica dell'epoca di costruzione del fabbricato stesso e delle opere di sostituzione operate indicativamente nella metà del 1900 (anni 1950 – 1960). Il sistema costruttivo è del tipo tradizionale con materiali e tipologia tipiche dell'epoca di costruzione.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di MONTEBELLUNA non era stato dichiarato territorio sismico e pertanto non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati (elettrico ed idrico, impianto termico in parte non funzionante e non 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.

Nel complesso l'intero fabbricato versa in stato di degrado ed obsolescenza, fatta eccezione della porzione al piano primo lato nord-ovest ove è stato ricavato un bilocale adibito ad abitazione dell'esecutato e famiglia.

Distribuzione interna:

Il piano terra è composto da:

cucina, pranzo, soggiorno, atrio, cantina, bagno, corridoio.

Sul lato ovest dell'edificio, con accesso autonomo rispetto all'abitazione, vi è un ampio locale di circa 80 mq attualmente in disuso, catastalmente indicato come magazzino e dai grafici delle autorizzazioni edilizie indicato deposito autobare.



Sul lato sud dell'abitazione vi è un portico con struttura lignea.

Il piano primo è accessibile dalla vetusta rampa di scale in legno interna oppure da una rampa di scale esterna ed è così composto:

- soggiorno/cucina, camera, bagno, corridoio attualmente adibito a ripostiglio, adibiti ad abitazione dell'esecutato;
- nella restante porzione del piano primo vi sono tre camere ed un corridoio, tutte in disuso in quanto oggetto di lavori abusivi di restauro tutt'ora incompiuti.

Al piano primo, soprastante la porzione del magazzino / deposito autobare che fuoriesce dalla sagoma del fabbricato principale vi è un'ampia terrazza accessibile per il tramite di una scale esterna.

Si evidenzia che il muro di confine ovest è contiguo e comune con altra unità in proprietà di terzi.

Come relazionato, l'immobile è privo di scoperto uso esclusivo e di posti auto scoperti esclusivi. L'unità è priva attualmente di autorimessa che potrà eventualmente essere ricavata nel locale magazzino / deposito autobare previa presentazione di idonea pratica edilizia e rilascio di parere favorevole dal Comune.

Fig. 1.13 – vista da nord dell'abitazione con deposito (sub 2-7)



Fig. 1.14 – vista da sud-est dell'abitazione con deposito (sub 2-7) e della porzione di area comune a nord (sub 9) con freccia rossa, l'abitazione con deposito - con freccia gialla, l'area comune del mappale 679

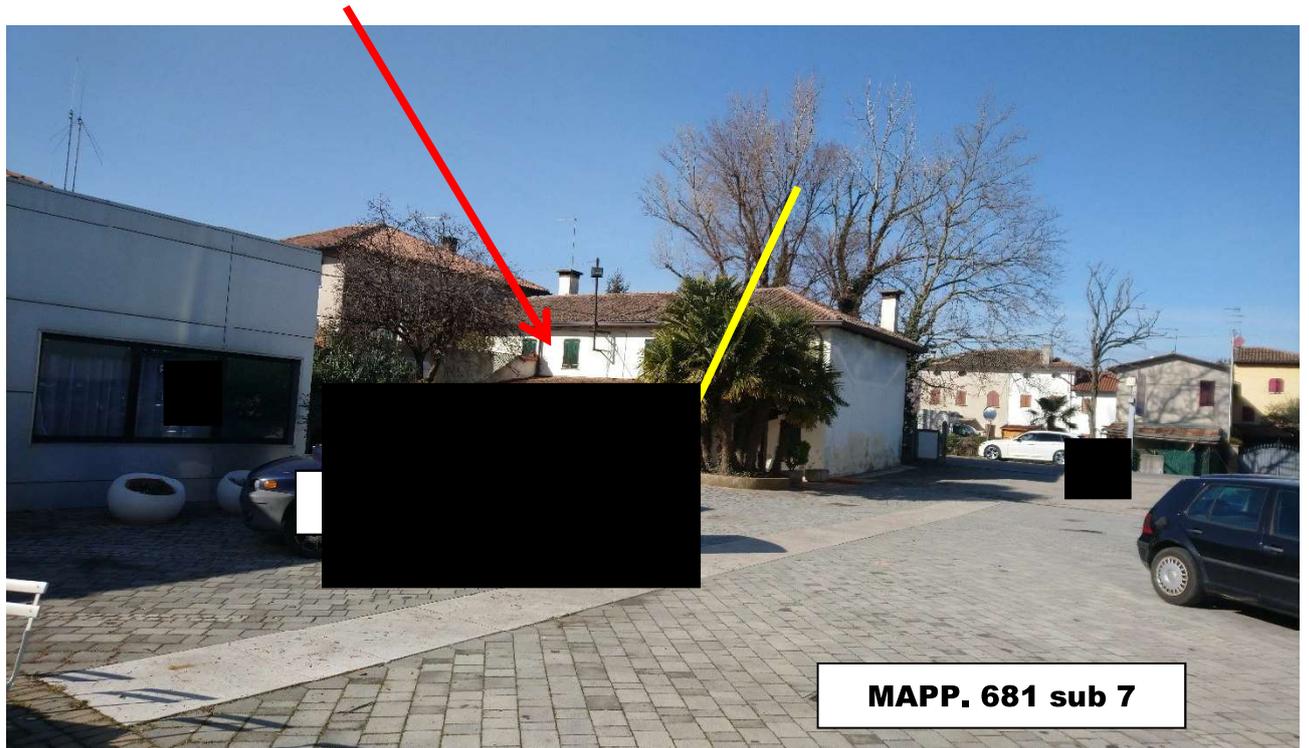


Fig. 1.15 – vista da sud-ovest dell'area comune a sud (sub 9)



Fig. 1.16 – schema a vista pianta piano terra (fuori scala)

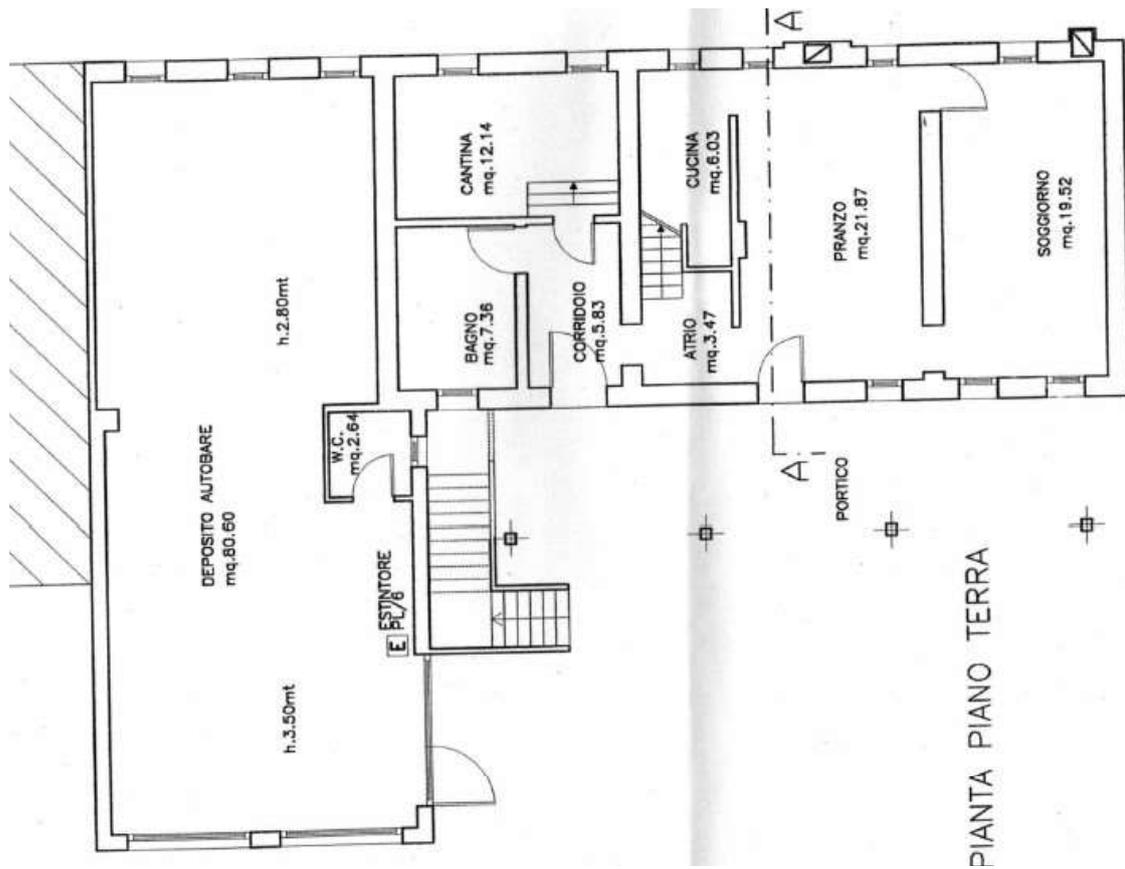


Fig. 1.17 – schema a vista pianta piano primo (fuori scala)

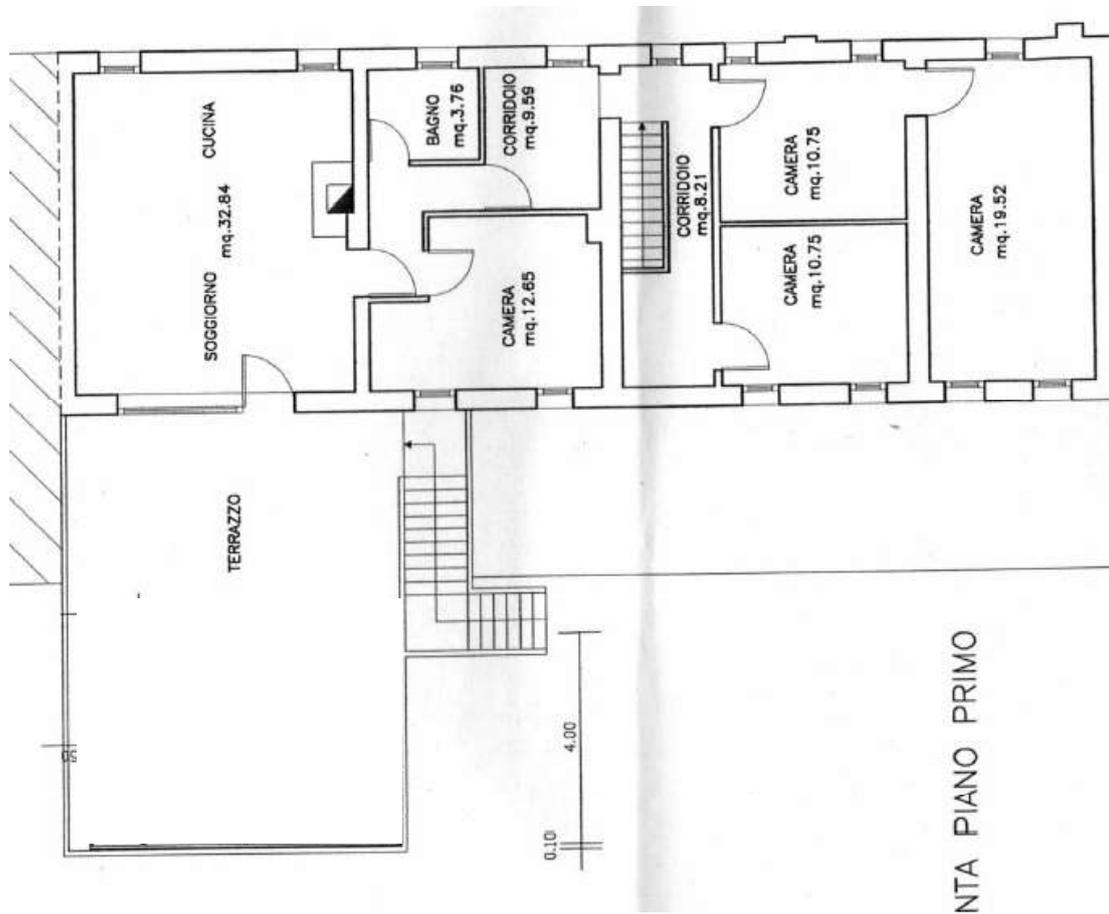


Fig. 1.18 – portico visto da est



Fig. 1.19 – pranzo piano terra

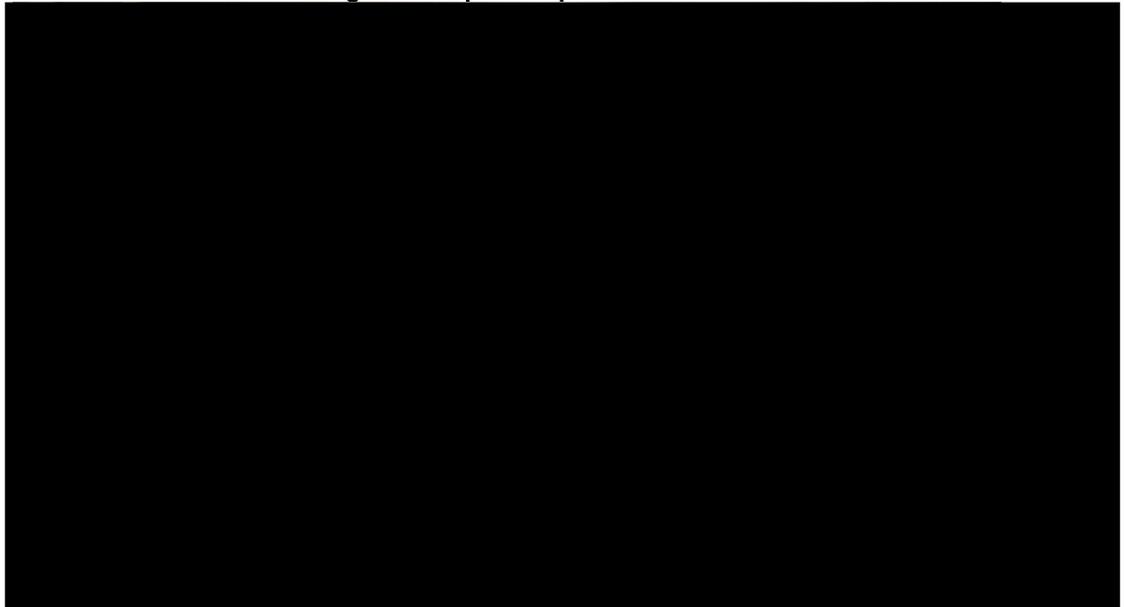


Fig. 1.20 – cantina piano terra

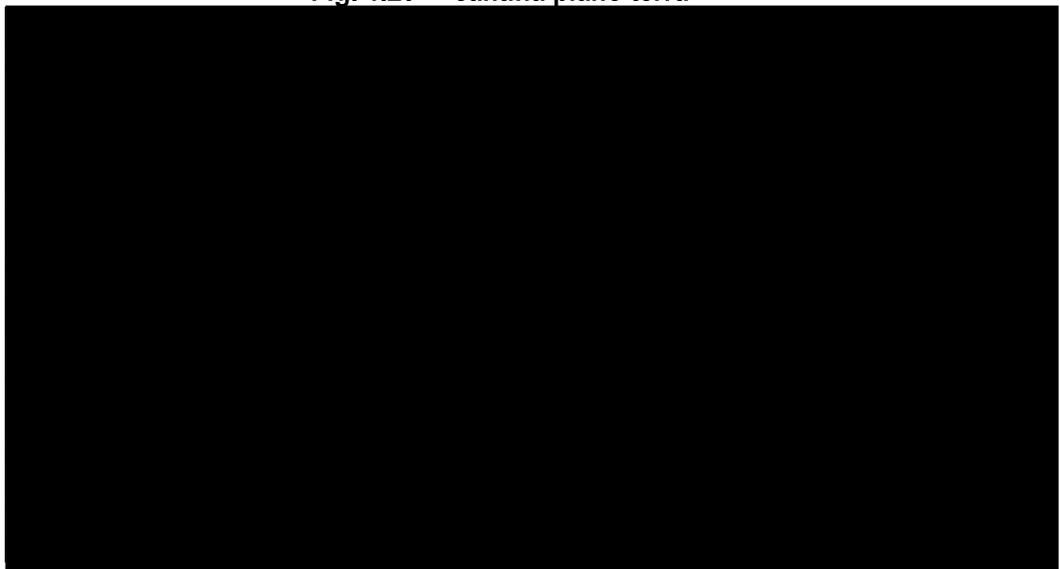


Fig. 1.21 – bagno piano terra

Fig. 1.22 – vano scale interno

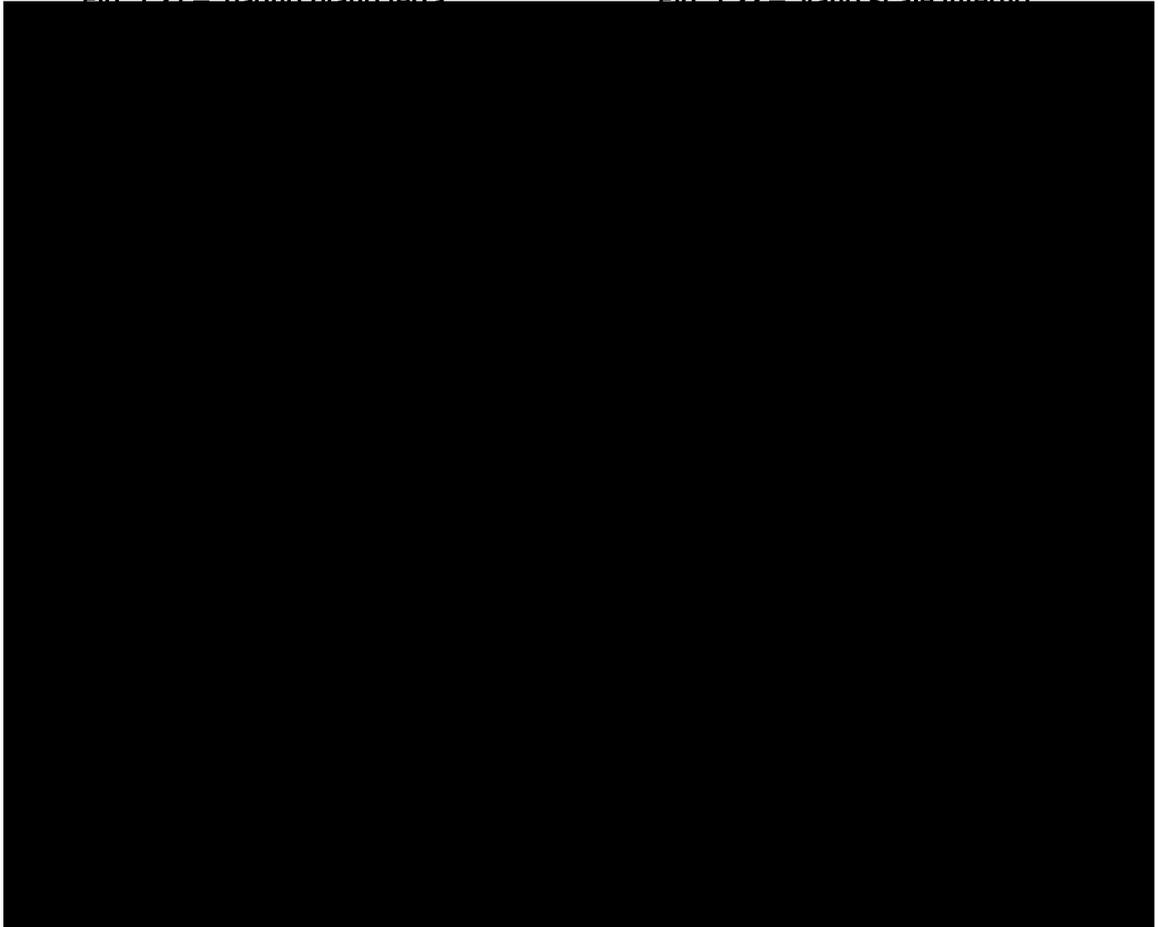


Fig. 1.23 – particolare umidità p.t.

Fig. 1.24 – camera lato est piano 1

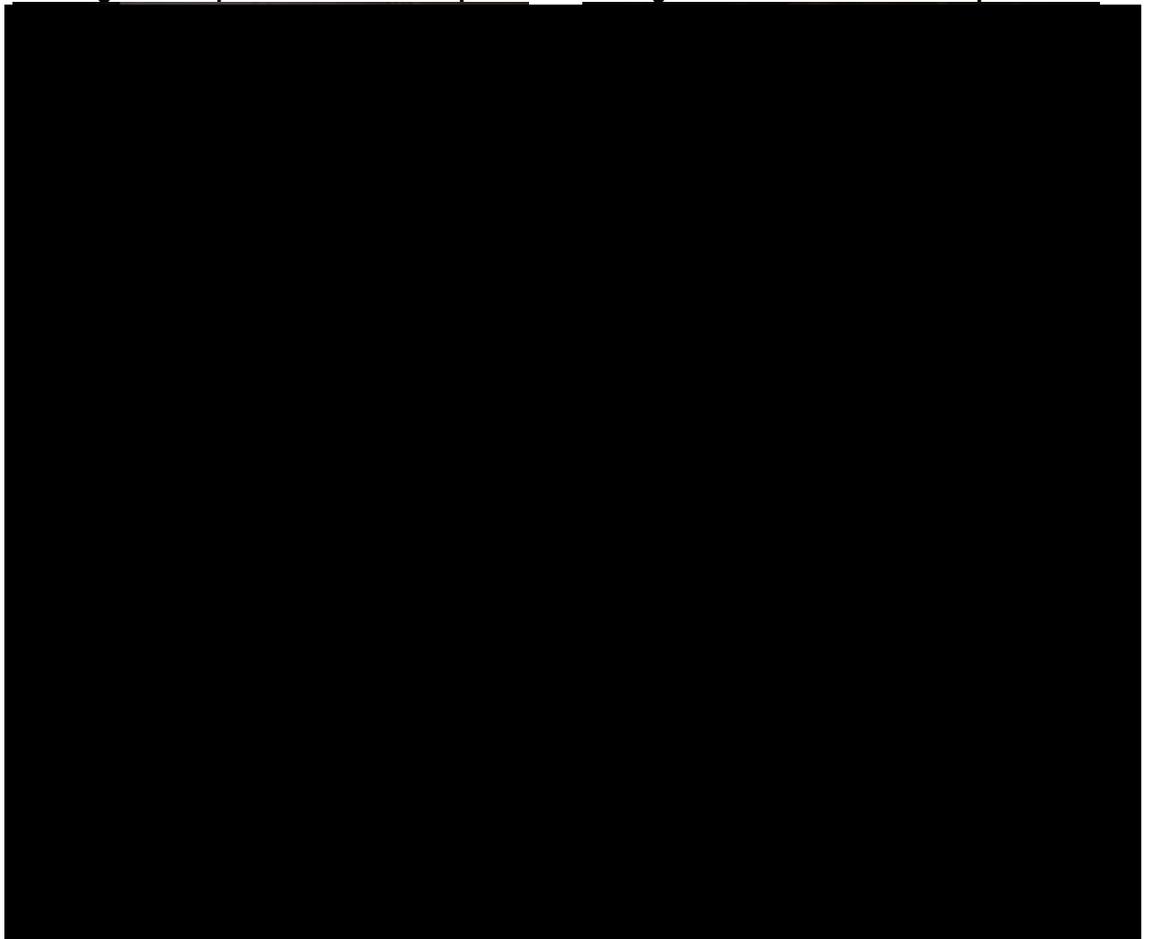


Fig. 1.25 – corridoio p. 1

Fig. 1.26 – camera centrale lato sud piano 1

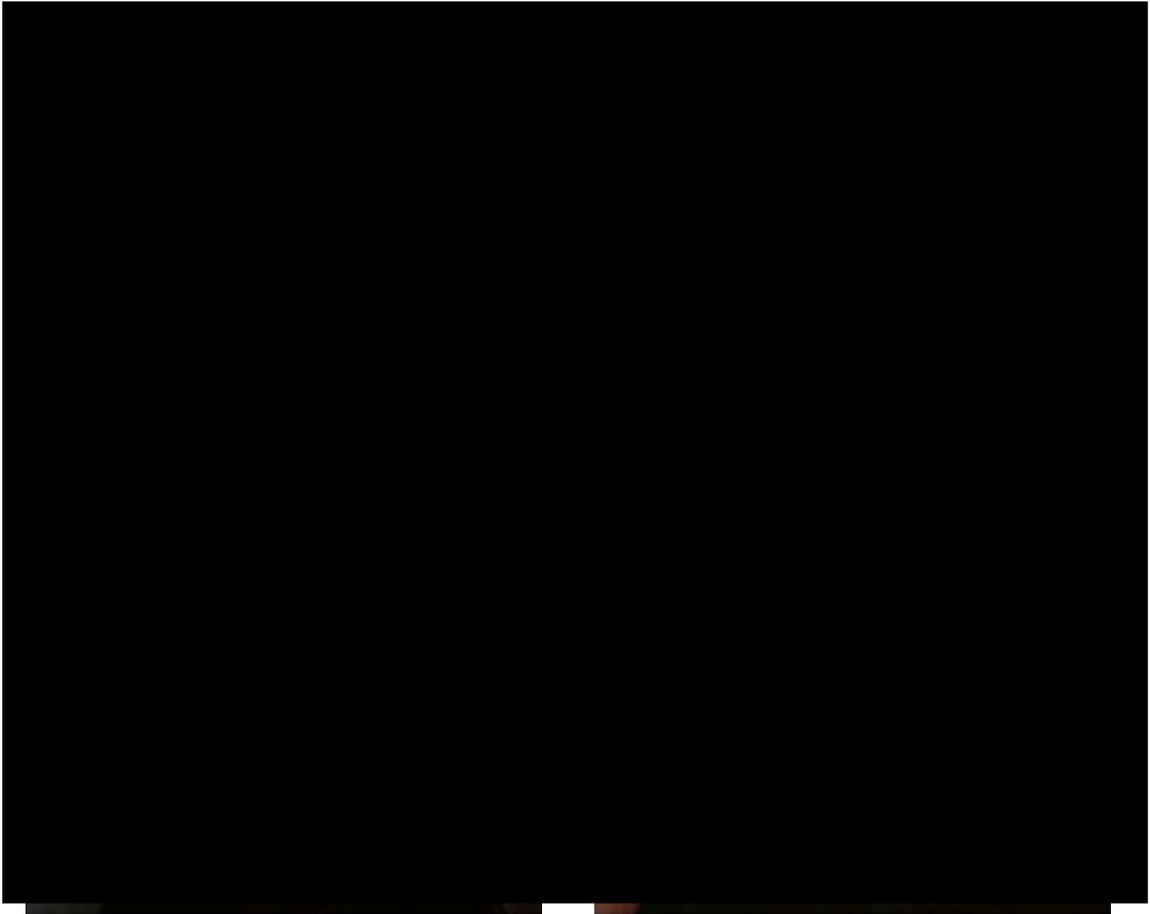


Fig. 1.27 – particolare umidità/infiltrazioni camera centrale lato nord piano primo

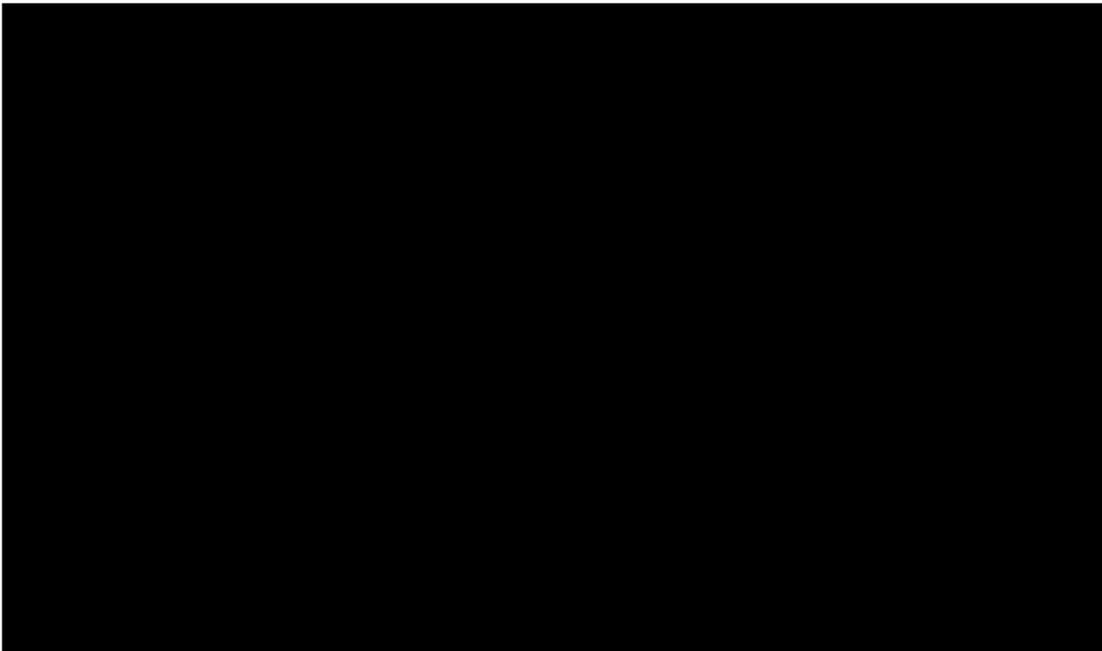


Fig. 1.28 – soggiorno/cucina lato ovest piano primo

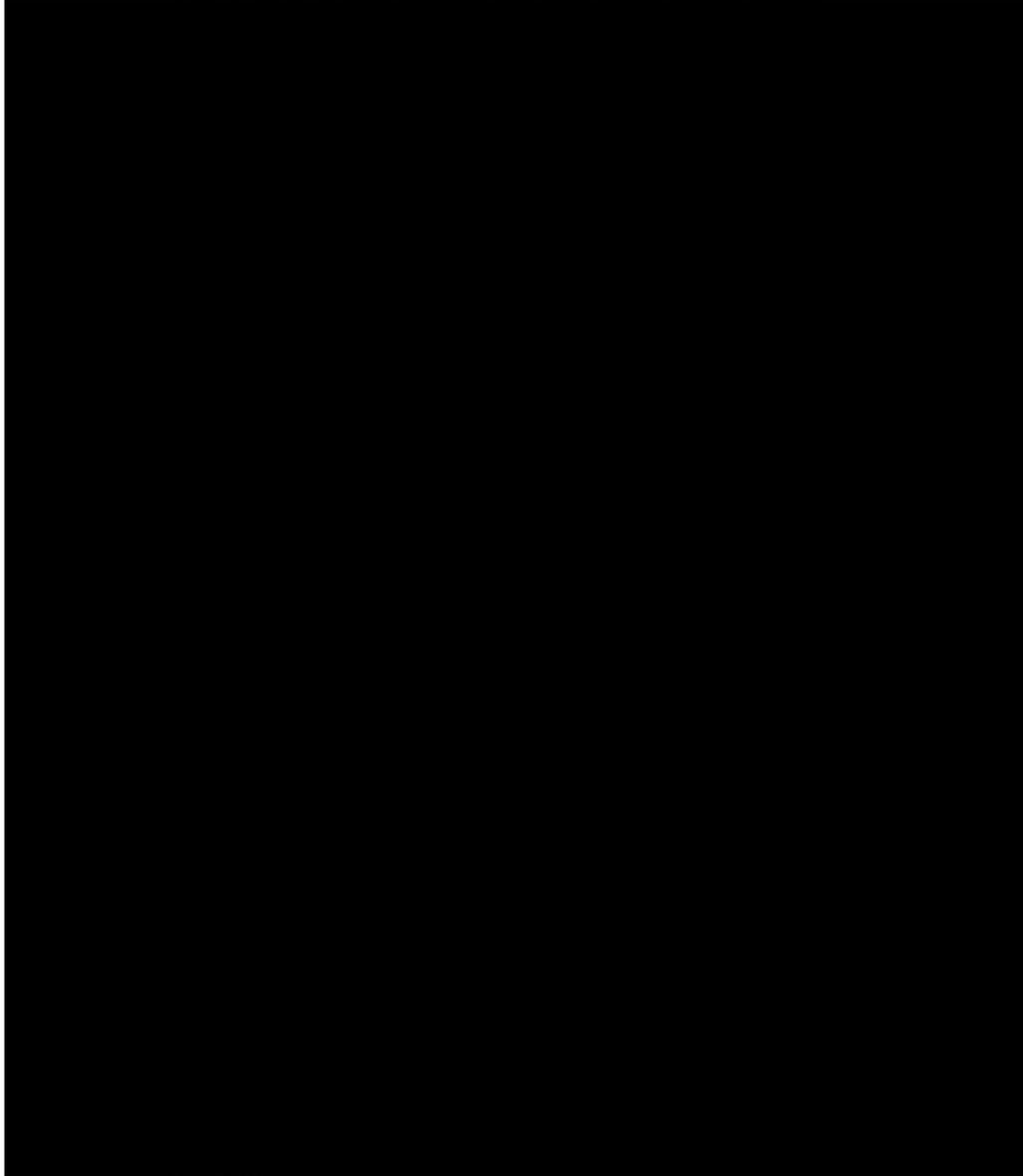


Fig. 1.30 – deposito autobare / magazzino piano terra

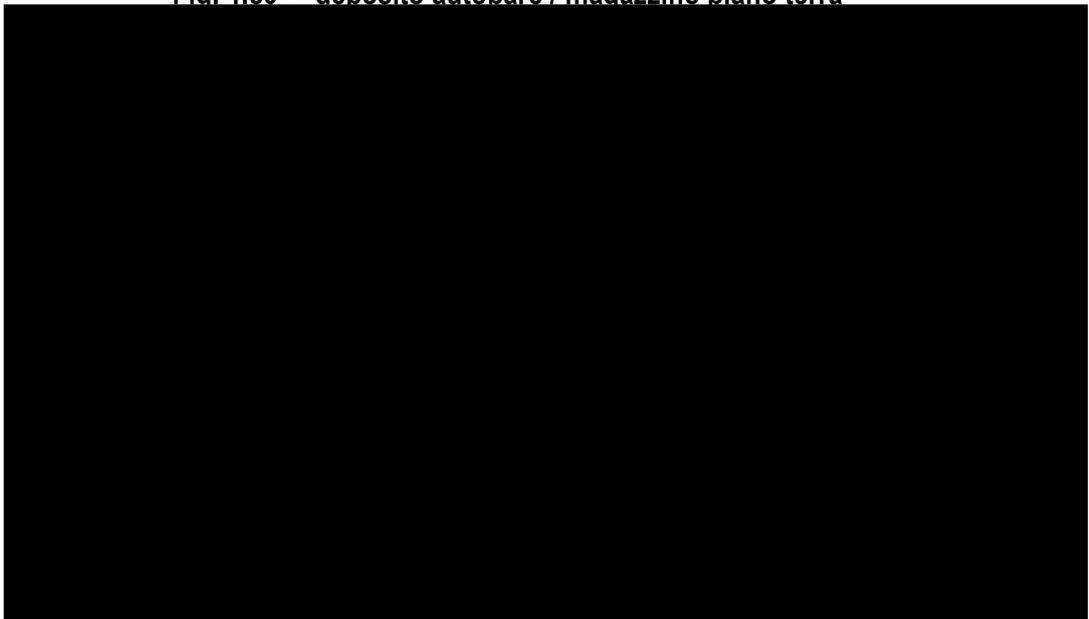


Fig. 1.31 – deposito autobare / magazzino piano terra

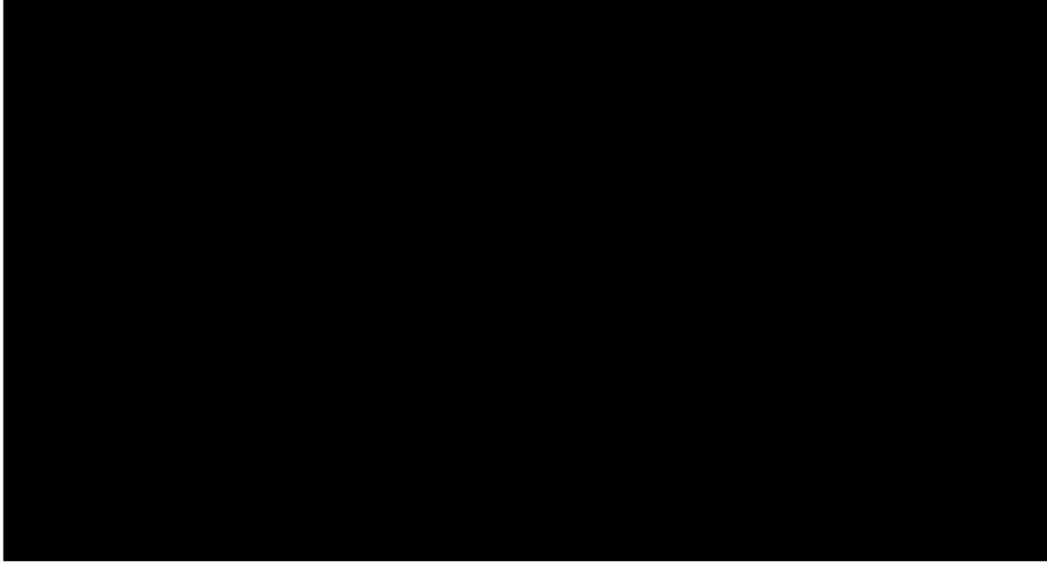


Fig. 1.32 – particolare umidità/infiltrazioni deposito autobare / magazzino piano terra



Fig. 1.33 – particolare pavimentazione deposito autobare / magazzino piano terra

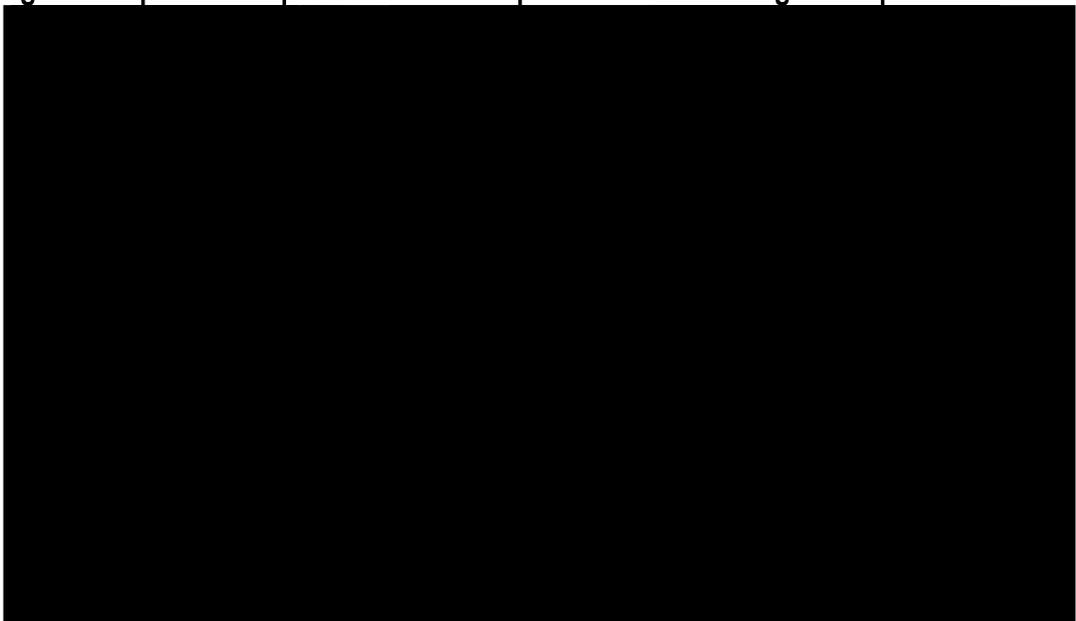
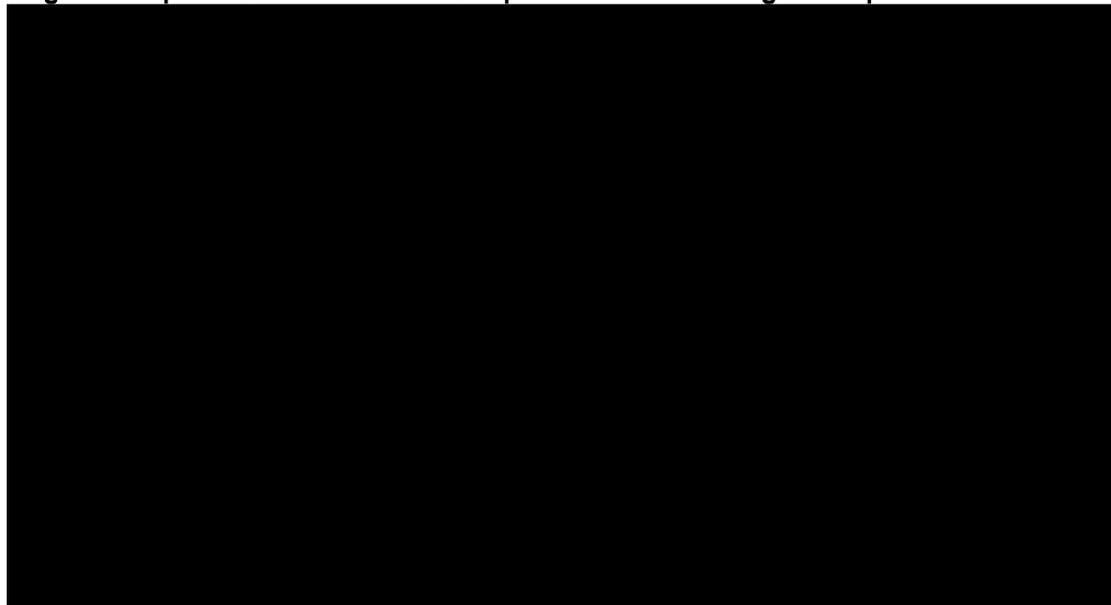


Fig. 1.34 – particolare wc interno al deposito autobare / magazzino piano terra



Finiture esterne:

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate, ma allo stato attuale presentano uno scadente stato di manutenzione con scrostature dovute principalmente all'umidità e muffe presenti sulle murature.

I serramenti esterni dell'abitazione sono costituiti da scuri in legno, in parte usurati dagli eventi atmosferici e alla mancata manutenzione nel corso degli anni, e da finestre in legno parte con vetrocamera e parte con vetro semplice.

Il manto di copertura è in coppi.

Il portico al piano terra ha una struttura in legno (colonne, travi, tavolato) con soprastante manto di copertura in coppi.

La terrazza al piano primo ha pavimentazione in piastrelle.

Finiture interne:

Le pavimentazioni dell'abitazione al piano terra sono parte in piastrelle (come pure il rivestimento del bagno), parte in marmettoni, mentre la cantina ha pavimentazioni con ciottoli di sassi. La cantina è rivestita in parte con listoni di legno.

La fatiscante scala interna di collegamento tra piano terra e primo è in legno.

La pavimentazione del locale deposito / magazzino al piano terra è in calcestruzzo.

Le pavimentazioni dell'abitazione al piano primo sono parte in piastrelle (porzione ovest), compreso il rivestimento del bagno, e parte in listoni di legno (porzione est).

Le pareti interne dell'immobile sono con vetusto intonaco e soprastante tinteggiate.



I soffitti dell'abitazione al piano terra sono piani, parte con soffitto intonacato e parte con travi in legno a vista.

I soffitti del locale deposito al piano terra sono con travetti prefabbricati in cls e soprastanti tavelloni di laterizio.

I soffitti dell'abitazione al piano primo sono parte con soffitto piano ed intonacato e parte con soffitto inclinato con travi e tavolato in legno a vista.

Si evidenzia che le murature ed i soffitti interni presentano evidenti e diffuse macchie di umidità ed infiltrazioni d'acqua.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finiture risalgono indicativamente alla metà del 1900 (anni 1950-1960), fatta eccezione della porzione ovest del piano primo occupata dall'esecutato e famiglia che è stata oggetto di "recenti" lavori di restauro (circa trent'anni fà).

Impianti:

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

L'impianto di riscaldamento è limitato alla porzione di piano primo occupata dall'esecutato.

Trattasi di impianto autonomo, con caldaia alimentata a metano (manca il libretto caldaia).

Nella restante abitazione e nel locale deposito non è presente e/o funzionante l'impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico esistente non è conforme alle attuali normative.

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.



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, derivanti anche per capillarità dal sottosuolo o dalla copertura, con conseguenti parziali distacchi di intonaco.

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

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, l'impianto di riscaldamento esistente, 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".

Acustica:

Essendo l'immobile stato realizzato in epoca remota, i requisiti acustici passivi dell'unità non rispondono alle attuali normative in materia.

Stato dell'immobile:

L'abitazione in oggetto mappale 679 sub 2 è occupata dall'esecutato e famiglia.

L'abitazione, essendo occupata, all'attualità risulta allacciata ai pubblici servizi, arredata ed occupata da materiali vari stoccati all'interno dei locali.

L'arredo e le cose mobili non sono compresi nella vendita.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri per lo smaltimento e/o custodia del materiale depositato presso l'unità oggetto di esecuzione.

Il magazzino / deposito autobare mappale 679 sub 7, unitamente a porzione dell'immobile costituente il LOTTO N. 2 della presente esecuzione, risulta locato 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 del magazzino mapp. 679 sub 7 non è quantificata.



VERIFICA CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Come già sopra riportato, il magazzino / deposito autobare risulta all'attualità affittato unitamente a porzione dell'immobile costituente il LOTTO N. 2 della presente 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 il magazzino in oggetto, considerata la superficie utile di circa 80 mq, lo scadente stato manutentivo, si ritiene di poter quantificare il relativo canone locatizio in € 50,00 (euro cinquanta/00) mensili, pari a € 600,00 (Euro seicento/00) annui.

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) porzione 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.

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.

1.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

La costruzione del fabbricato oggetto di esecuzione risale antecedentemente al 01/09/1967, presumibilmente nel 1800 – primi 1900.

Successivamente alla costruzione sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie da parte del Comune di Montebelluna:

- **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 Agibilità n. 9457 emesso in data 03/06/1998** relativo a civile abitazione sita in **via Cal Trevisana n. 2**;
- **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 sul 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 25/06/2006 con prot. n. 24975**, presa d'atto prot. 25561 del 27/06/2006, per installazione pergolato sulla terrazza del fabbricato ad uso civile abitazione – alloggio custode, sul fabbricato censito al foglio 45, mappale 679 sub 2 (decaduto in quanto le opere non sono state eseguite);
- **Comunicazione presentata in data 30/11/2007 con numero 43775**, presa d'atto del 11/12/2007, per rifacimento manto di copertura del fabbricato ad uso residenziale sul fabbricato foglio 45 mappale 679 sub 2.

Conformità urbanistica

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

In particolare vi sono difformità fra le altezze interne di fatto esistenti e quelle rappresentate nei grafici di progetto.

Nella sezione sul locale pranzo al piano terra e sulle camere centrali al piano primo, i grafici autorizzati indicano al piano terra un'altezza di metri 2,80 anziché un'altezza effettiva di metri 2,30 mentre al piano primo un'altezza autorizzata di metri 2,40 anziché un'altezza effettiva di metri 2,60 in corrispondenza del controsoffitto esistente.

Per le recinzioni non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità, che non sono conseguenti all'esecuzione di opere, ma bensì ad una ripetuta "errata" rappresentazione dei grafici del condono e planimetrie catastali, non si è in grado di esprimere un giudizio di sanabilità, in quanto le altezze interne



attuali sono inferiori dal punto di vista igienico-sanitario da quelle minime previste dall'attuale regolamento edilizio del Comune di Montebelluna (TV).

Considerato che le attuali norme igienico-sanitarie del Comune di Montebelluna prevedono, per gli edifici con grado di protezione, la possibilità di derogare l'altezza minima di 2,70 m di trenta centimetri, in ipotesi, lasciando il solaio ligneo esistente a vista, si potrebbero regolarizzare le suddette altezze, in quanto così facendo si avrebbe un'altezza utile interna superiore a quella minima derogata di metri 2,40 (considerando altresì i tempi di aggiudicazione dell'immobile e la variabilità delle normative comunali, tale sanabilità dovrà essere valutata dall'aggiudicatario al momento della aggiudicazione).

In ogni caso, comunque, si ritiene che la regolarizzazione dell'immobile potrebbe eventualmente avvenire nelle more di una ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato con rifacimento del solaio alle altezze condonate o a quelle minime di Legge.

1.7) 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 dell'ESECUTATO:

All'esecutato l'immobile in oggetto, facente 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 pervenute per l'intera piena proprietà 1/1 in forza dei seguenti trasferimenti della proprietà immobiliare:

- **Successione Testamentaria** [REDACTED] **dell'esecutato apertasi in data** [REDACTED] **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, [REDACTED] 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.

- Riunione di usufrutto in morte [REDACTED]

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, in particolare:

- l'edificio in oggetto di fatto fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da fabbricati ad uso diverso (residenziale, commerciale), fabbricati che sono oggetto del lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare di proprietà dei due esecutati con diverso assetto proprietario sulle distinte unità (r.g.e. 100/16 con riunita la r.g.e 103/2016, che comprendono gli stralci della r.g.e. 116/2016), con relativa area scoperta non suddivisa materialmente e delimitata da un'unica recinzione (si evidenzia infatti che le pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto sono state presentate in parte come unico progetto dei mappali 679 e 681);
- il cancello di accesso esistente a nord risulta a cavaliere fra lo scoperto comune mapp. 679 sub 9 in oggetto ed altro scoperto mapp. 681 sub 7 di proprietà di terzi e costituente porzione del lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare. Il cancello quindi all'attualità viene utilizzato sia per l'accesso al mappale 679 che per l'accesso 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 mappale 679 sub 10 (porzione lotto n. 2 della presente esecuzione);
- 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 (**comproprietà muri di confine e murature portanti, solaio, servitù di veduta e/o affaccio, stillicidio, canne fumarie, servitù tecnologiche interrato e/o aeree**, eventuali servitù apparenti e non apparenti, ecc.).



1.8) 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.

PORZIONE ABITAZIONE DA RISTRUTTURARE

PIANO TERRA		circa mq 98
PIANO PRIMO		circa mq 65
PORTICO		circa mq 30

PORZIONE ABITAZIONE RISTRUTTURATA

PORZIONE PIANO PRIMO RISTRUTTURATA		circa mq 70
TERRAZZA		circa mq 53

DEPOSITO

DEPOSITO		circa mq 84
----------	--	-------------



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).

PORZIONE ABITAZIONE DA RISTRUTTURARE

AB. PIANO TERRA	circa mq 98 x 1,00 =	circa mq 98
AB. PIANO PRIMO	circa mq 65 x 1,00 =	circa mq 65
PORTICO	circa mq 30 x 0,33 =	circa mq 10
	TOTALE arrotondato	circa mq 170

PORZIONE ABITAZIONE RISTRUTTURATA

PIANO PRIMO	circa mq 70 x 1,00 =	circa mq 70
TERRAZZA	circa mq 53 x 0,20 =	circa mq 10
	TOTALE arrotondato	circa mq 80

DEPOSITO

DEPOSITO	circa mq 84 x 1,00 =	circa mq 84
----------	----------------------	--------------------

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) =

PORZIONE ABITAZIONE DA RISTRUTTURARE **circa mq 170**
PORZIONE ABITAZIONE RISTRUTTURATA **circa mq 80**
DEPOSITO **circa mq 84**



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: 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**):

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.



Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili a quello in oggetto, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella) riscontrando quanto segue.

I valori unitari medi rilevati in abitazioni vetuste da ristrutturare, ubicati nel medesimo Comune e zona simile dell'unità in oggetto, variano da un minimo di circa € 300,00 al metro quadrato ad un massimo di circa € 700,00 al metro quadrato circa.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Casa su due piani anni 1960 da ristrutturare con scoperto e garage	Frazione San Gaetano	205	€ 140.000,00	€/mq 683	immobiliare.it annuncio n. 63**98*2
Casa indipendente (1900) da ristrutturare su due piani fuori terra con terreno edificabile	Montebelluna	134	€ 76.000,00	€/mq 567	immobiliare.it annuncio n. 64**15*8
Case coloniche separate (1890) su due piani con scoperto	Montebelluna	340	€ 125.000,00	€/mq 368	immobiliare.it annuncio n. 69**04*2
Rustico indipendente fine anni 1950 da ristrutturare su due piani con scoperto	Frazione San Gaetano	120	€ 59.000,00	€/mq 492	immobiliare.it annuncio n. 72**28*2
Rustico singolo anni 1940 da ristrutturare su due piani con scoperto	Frazione San Gaetano	260	€ 130.000,00	€/mq 500	immobiliare.it annuncio n. 62**90*6

I valori unitari medi rilevati in abitazioni vetuste ristrutturate, ubicati nel medesimo Comune e zona simile dell'unità in oggetto, variano da un minimo di circa € 600,00 al metro quadrato ad un massimo di circa € 900,00 al metro quadrato circa.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Bilocale p. 1 in fabbricato fine anni 1990	Frazione di Montebelluna	75	€ 50.000,00	€/mq 667	immobiliare.it annuncio n. 71**60*4
Bicamere p. 1 in fabbricato fine anni 1990	Frazione di Montebelluna	80	€ 75.000,00	€/mq 938	casa.it annuncio n. 36**51*6
Trilocale al p. 2 in palazzina anni 1990	Montebelluna	79	€ 69.000,00	€/mq 873	immobiliare.it annuncio n. 69**72*4
Appartamento p. 2 in fabbricato metà anni 1970	Frazione di Montebelluna	80	€ 55.000,00	€/mq 688	immobiliare.it annuncio n. 62**22*0



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: residenziale
- Tipologia immobiliare: vetusta abitazione, che costituisce la schiera di est di una più ampia schiera edilizia, sviluppata su due piani fuori terra con locale deposito al piano terra
- Superficie commerciale

PORZIONE ABITAZIONE DA RISTRUTTURARE **circa mq 170**

PORZIONE ABITAZIONE RISTRUTTURATA **circa mq 80**

DEPOSITO **circa mq 84**

- Vetustà: ultracinquantennale, in minima riattata al piano primo
- Stato di conservazione dell'unità: complessivamente scadente
- L'unità necessita di sostanziali interventi di manutenzione e ristrutturazione

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 appartamenti nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbero realizzare i seguenti valori unitari a metro quadrato pari a:**

PORZIONE ABITAZIONE DA RISTRUTTURARE **€ / mq 500,00**

PORZIONE ABITAZIONE RISTRUTTURATA **€ / mq 800,00**

DEPOSITO **€ / mq 500,00**

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

porzione abitazione da ristrutturare € /mq 500,00 x mq 170 = **€ 85.000,00**

porzione abitazione ristrutturata € /mq 800,00 x mq 80 = **€ 64.000,00**

deposito € /mq 500,00 x mq 84 = **€ 42.000,00**

Sommano totali € 191.000,00

diconsi euro centonovantunomila/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;**
- abbisogna di sostanziali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e di ristrutturazione, nonché di adeguamento degli impianti tecnologici e fognario;
- l'unità è interessata da evidenti fenomeni di umidità ed infiltrazioni d'acqua sulle murature;
- il sistema costruttivo, le finiture, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato in oggetto (anni 1800 – 1900 e successivi rimaneggiamenti vari), quindi è privo di isolamenti e gli impianti dell'unità in oggetto sono obsoleti e non sono conformi alle vigenti leggi in materia;
- fatta eccezione per la porzione di piano primo rimaneggiata ed occupata dall'esecutato, l'unità per la maggior quota parte è priva di impianto di riscaldamento;
- con riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica è da presumere che l'unità appartenga alla categoria "G";
- nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di Montebelluna non era ancora inserito nelle zone dichiarate sismiche, quindi il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche;
- le eventuali spese di smaltimento del materiale presente nell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'abitazione attualmente è priva di autorimessa e/o posti auto esclusivi;
- l'abitazione attualmente è priva di scoperto esclusivo;
- vi sono difformità edilizie da sanare (difformità altezze interne);
- l'abitazione 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 con il confinante mappale 681;
- il magazzino/deposito autobare è locato con titolo opponibile.



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

Stato d'uso e di manutenzione Interventi di manutenzione minimi	€ 4.000,00
Detrazione forfettaria per difformità edilizie e variazioni catastali	€ 10.000,00
Stato di possesso	€ 2.000,00
Totale detrazioni	€ 16.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 191.000,00 - € 16.000,00 = € 175.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 175.000,00 (dicasi Euro centosettantacinquemila/00)
--

VALORE TOTALE PROPOSTO PER LA VENDITA LOTTO N. 1	€ 175.000,00	
PERCENTUALI INCIDENZA IMMOBILE ESECUTATI	100,00 % ESECUTATO 1	0,00 % ESECUTATO 2
VALORE PARZIALE PROPOSTO PER LA VENDITA INCIDENZA IMMOBILI ESECUTATI	€ 175.000,00	€ 0,00

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 1 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



1.9) 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. 1 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **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

Immobile n. 2

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 7

Immobile n. 3

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 10 (LOTTO N. 2)

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



*****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: [REDACTED]
con [REDACTED]
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: [...omissis...] (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

Immobile n. 2

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 7

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 (LOTTO N. 2)

Unità negoziale n. 2 - [...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:

con s

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: [...omissis...]

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 - [...omissis...]

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

Immobile n. 2

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 7

Immobile n. 3

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 10 (LOTTO N. 2)

Unità negoziale n. 3 - [...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:

con

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: [...omissis...]

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

unità negoziale n. 3: 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 2

Immobile n. 2

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 7

Immobile n. 3

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione G – foglio 3 – mappale 679 subalterno 10 (LOTTO N. 2)

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

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

Montebelluna, li 11/10/2019

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

