

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 Corso Mazzini, 164/2
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303293

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 102/2013

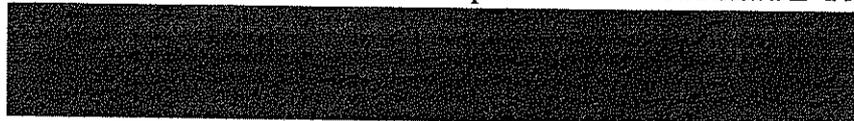
TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 102/2013

udienza 12/04/2017

G.E. : dott. ANTONELLO FABBRO
 perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

promossa da:



contro :

esecutato 1

con l'intervento di:



RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)



Lotto Unico : VETUSTA PORZIONE INTERMEDIA DI CIVILE ABITAZIONE con autorimessa e scoperto pertinenziale

ubicazione : MONTEBELLUNA (TV) – frazione CONTEA – via delle Piscine n. 47

disponibilità : OCCUPATO

stato di conservazione : PESSIMO / SCADENTE

quota pignorata : INTERA (1/1) PIENA PROPRIETA'

descrizione catastale :

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 4

mapp. 914 sub 2 : cat. A/3 – cl. 2 – vani 11 – R.C. € 719,22 – via delle Piscine, piano T-1

mapp. 914 sub 3 : cat. C/6 – cl. 2 – mq 19 – R.C. € 44,16 – via delle Piscine, piano T

mapp. 914 sub 1 : bene comune non censibile ai sub 2 e 3, area scoperta di 523 mq catastali, via delle Piscine, p.T

Valore di vendita proposto : ----- € 99.000,00

INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>4</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>6</u>
4)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>7</u>
5)	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>11</u>
6)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>27</u>
7)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>28</u>
8)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>31</u>
9)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>37</u>

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La porzione intermedia di vetusta civile abitazione su due piani fuori terra, con autorimessa e scoperto pertinenziale oggetto di esecuzione, è ubicata in via delle Piscine n. 47 nella frazione di Contea nel Comune di Montebelluna (TV) ed è così catastalmente censita:

per l'intera piena proprietà

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

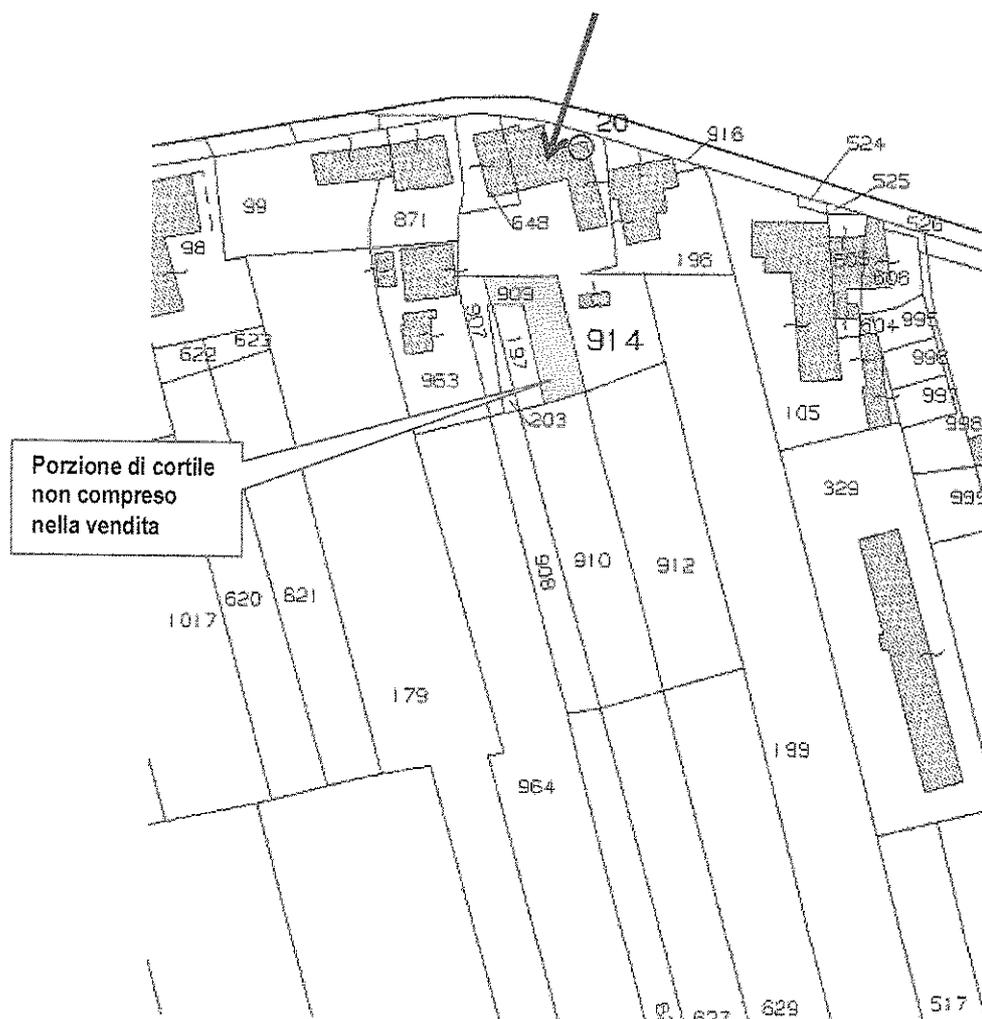
Sezione **D – Foglio 4** (corrispondente al foglio 21 del Catasto Terreni)

mapp. 914 sub 2 : cat. A/3 – cl. 2 – vani 11 – R.C. € 719,22 – via delle Piscine, piano T-1

mapp. 914 sub 3 : cat. C/6 – cl. 2 – mq 19 – R.C. € 44,16 – via delle Piscine, piano T

mapp. 914 sub 1 : bene comune non censibile ai sub 2 e 3, area scoperta di 523 mq catastali, via delle Piscine, p.T

Fig. 1 – estratto di mappa catastale (fuori scala) : MONTEBELLUNA, foglio 21, mappale 914
con freccia rossa è indicato il fabbricato oggetto di esecuzione



Identificazione dell'immobile al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato oggetto di esecuzione risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di MONTEBELLUNA (TV), foglio 21, mappale 914, ente urbano di mq 688

derivante dalla fusione dell'ex mappale 341 di mq 139, ex mappale 343 di mq 325 e con l'ex mappale 911 di mq 224, giusto Tipo Mappale del 08/11/2004 protocollo n. TV0337384.

L'ex mappale 911 di mq 224 derivava dal frazionamento del più ampio mappale 628 di mq 901, giusto Tipo Frazionamento del 09/09/2004 protocollo n. TV0208251.

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

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato oggetto di esecuzione, mappale 914 foglio 21, confina:

a nord con strada pubblica "via delle Piscine";

ad est con il fabbricato e area insistenti sul mappale 196 (di cui una porzione ricadono anche sul medesimo mappale 914 oggetto di esecuzione) e con mappale 199;

a sud con mappali 912 – 907 – 909 (che fisicamente è incluso nell'area pertinenziale recintata del fabbricato, ma è escluso dalla vendita forzata in quanto di proprietà dei terzi danti causa degli odierni eseguiti),

ad ovest con mappali 963 – 871 – 648 – 909 (che fisicamente è incluso nell'area pertinenziale recintata del fabbricato, ma è escluso dalla vendita forzata in quanto di proprietà dei terzi danti causa degli odierni eseguiti).

La porzione ovest del mappale 914 è adibita a servitù di passaggio a favore di terzi.

Tutti foglio 21 del Comune di Montebelluna (TV).

2) UBICAZIONE:**Comune di MONTEBELLUNA (TV), frazione CONTEA, via delle Piscine n. 47**

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dalla porzione intermedia di civile abitazione disposto su due piani fuori terra con annessi autorimessa e scoperto pertinenziale, è situato nella frazione di Contea, a sud-ovest del territorio comunale di Montebelluna, lungo la strada "via delle Piscine". L'immobile è situato in zona semiperiferica, in un contesto urbanizzato caratterizzato da fabbricati edificati lungo la viabilità pubblica, a sud della quale si estende un'area agricola caratterizzata da insediamenti sparsi. La zona è comoda ai servizi che si trovano nel limitrofo centro frazionale di Contea (scuole primarie, esercizi di vicinato, impianti sportivi tra cui le piscine comunali, ecc.) mentre altri servizi si trovano nel centro di Montebelluna ad un paio di chilometri di distanza (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. La giacitura della zona è pianeggiante.

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

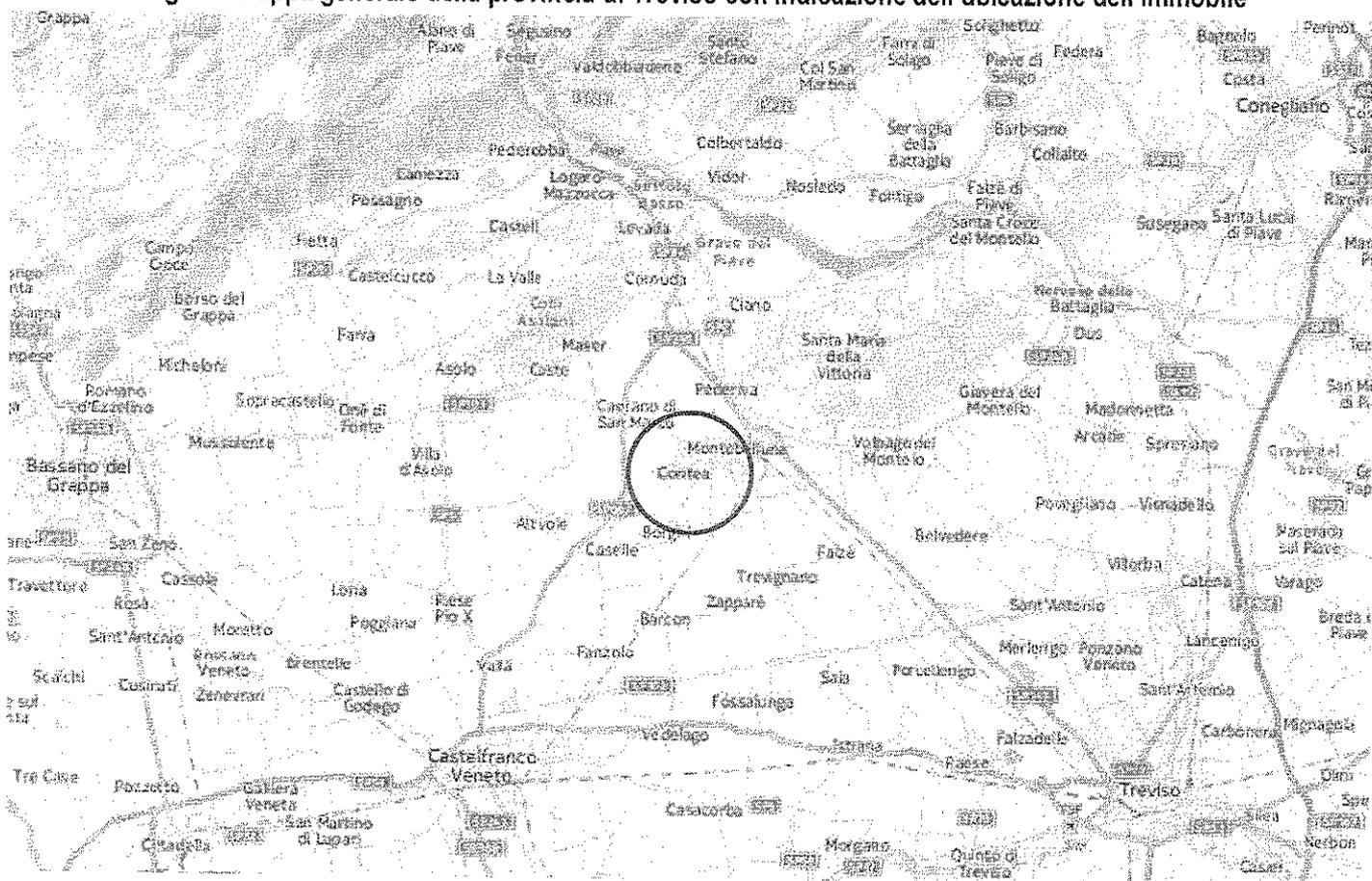
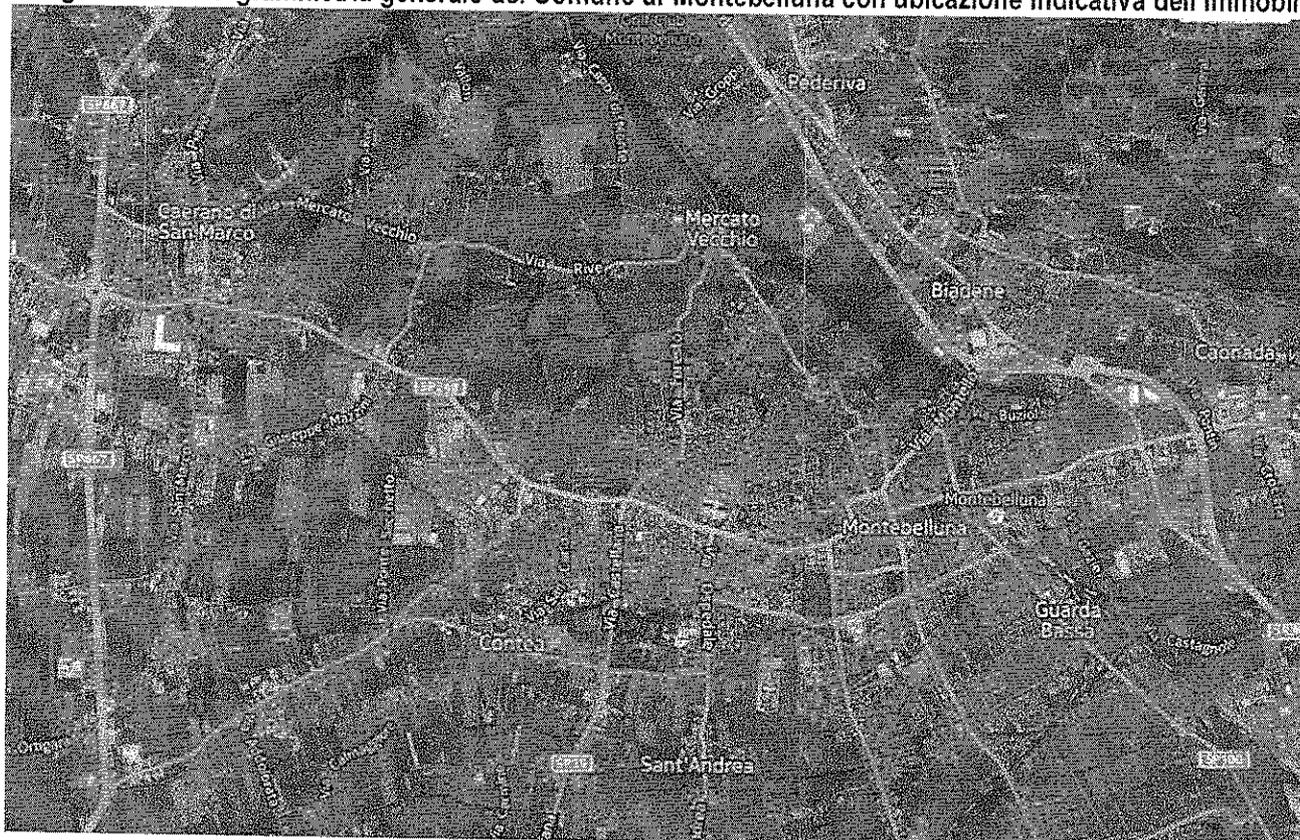


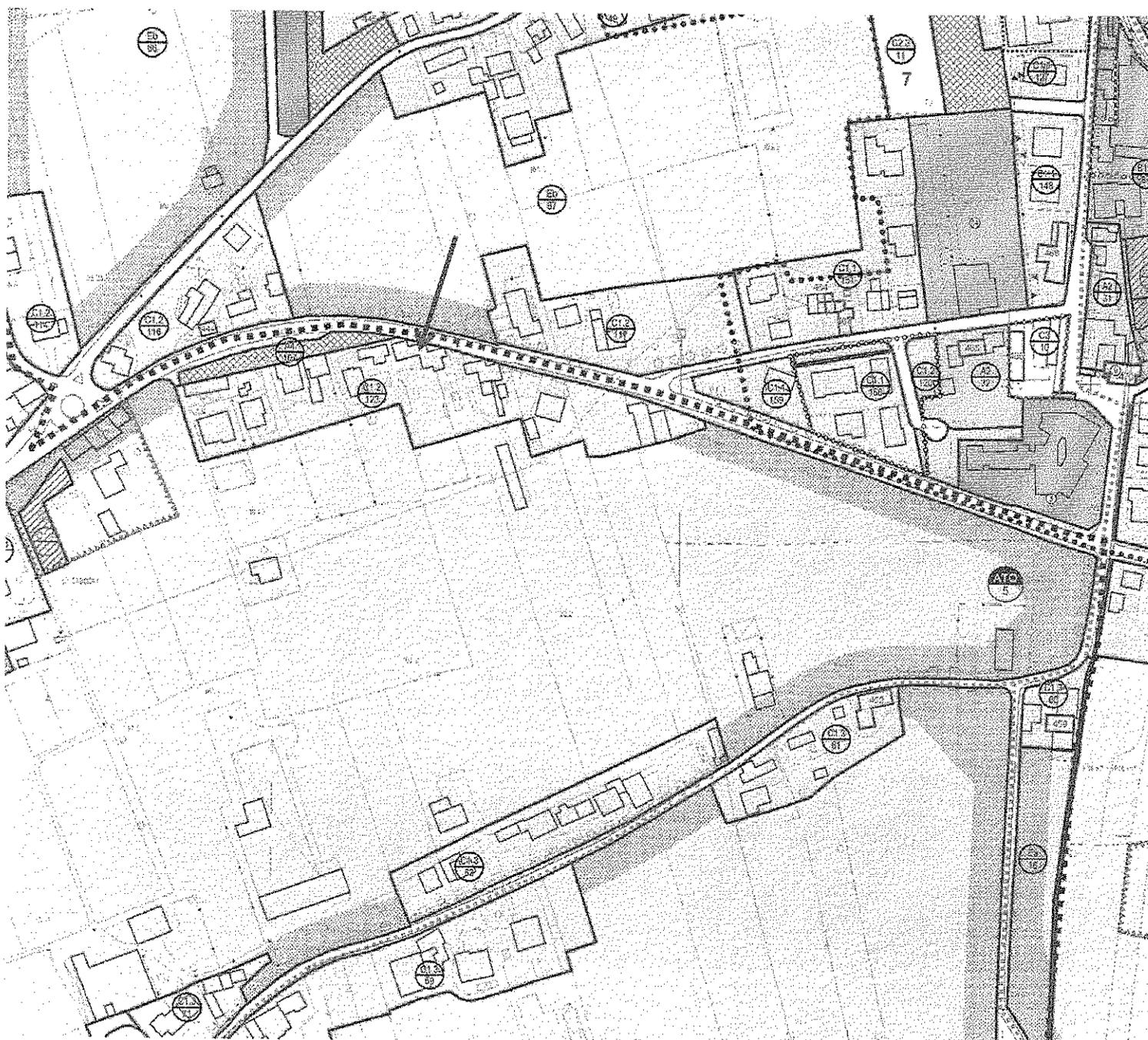
Fig. 3 – aerofotogrammetria generale del Comune di Montebelluna con ubicazione indicativa dell'immobile



3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA, l'area coperta e scoperta dell'immobile oggetto di esecuzione ricade in **Zona residenziale di completamento intermedia di bassa densità C 1.2.**

Figura 4 – estratto Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA
con freccia rossa è indicato la porzione di fabbricato oggetto di esecuzione



4) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale ditta catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermato dal Certificato Notarile allegato al fascicolo della procedura.

Conformità planimetrie catastali:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione identificata con il mappale 914 sub 2, depositata in Catasto con dichiarazione protocollo n. TV0439682 del 22/12/2004, si può ritenere conforme allo stato di fatto, sebbene è stata riscontrata una difformità che consiste nella mancata rappresentazione di alcune finestre sui prospetti nord e sud. Tale discordanza comunque non va ad incidere sul classamento e rendita catastale dell'immobile.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'autorimessa identificata con il mappale 914 sub 3, depositata in Catasto con dichiarazione protocollo n. TV0439682 del 22/12/2004, è conforme allo stato di fatto.

In aderenza al lato sud dell'autorimessa vi è un manufatto precario con materiali poveri, edificato presumibilmente antecedentemente al 01/09/1967, ma data la precarietà dei materiali utilizzati per la costruzioni non ha le caratteristiche tali da poter essere censita ed introdotta in mappa.

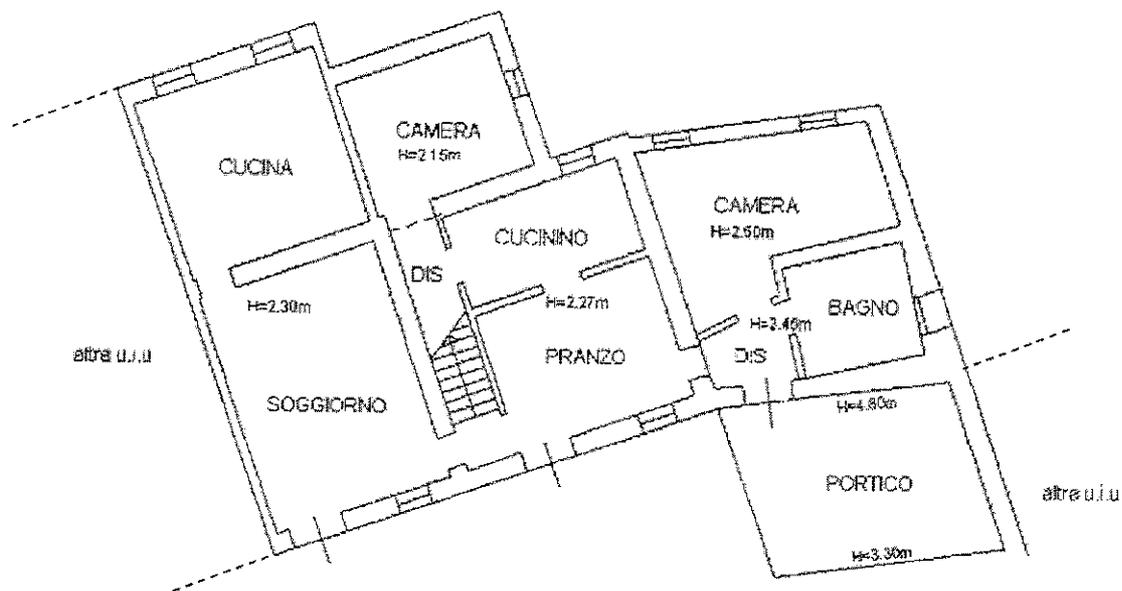
Conformità estratto di mappa:

La rappresentazione dell'immobile oggetto di esecuzione nell'estratto di mappa attuale non corrisponde allo stato di fatto, in quanto:

- la porzione di area scoperta sul lato est del fabbricato in parte è recintata ed in uso di terzi ed in parte è occupata da porzione di fabbricato di terzi;
- sul lato sud del fabbricato vi è una porzione del confinante mappale 196 che fisicamente è recintata ed inclusa nell'area pertinenziale del fabbricato oggetto di vendita.

Tutte le spese per le regolarizzazioni dell'assetto proprietario saranno a carico dell'aggiudicatario.

Fig. 5 – planimetria catastale (fuori scala), sez. D – fg. 4 di Montebelluna, mappale 914 sub 2
ABITAZIONE PIANO TERRA



PIANO TERRA



ABITAZIONE PIANO PRIMO

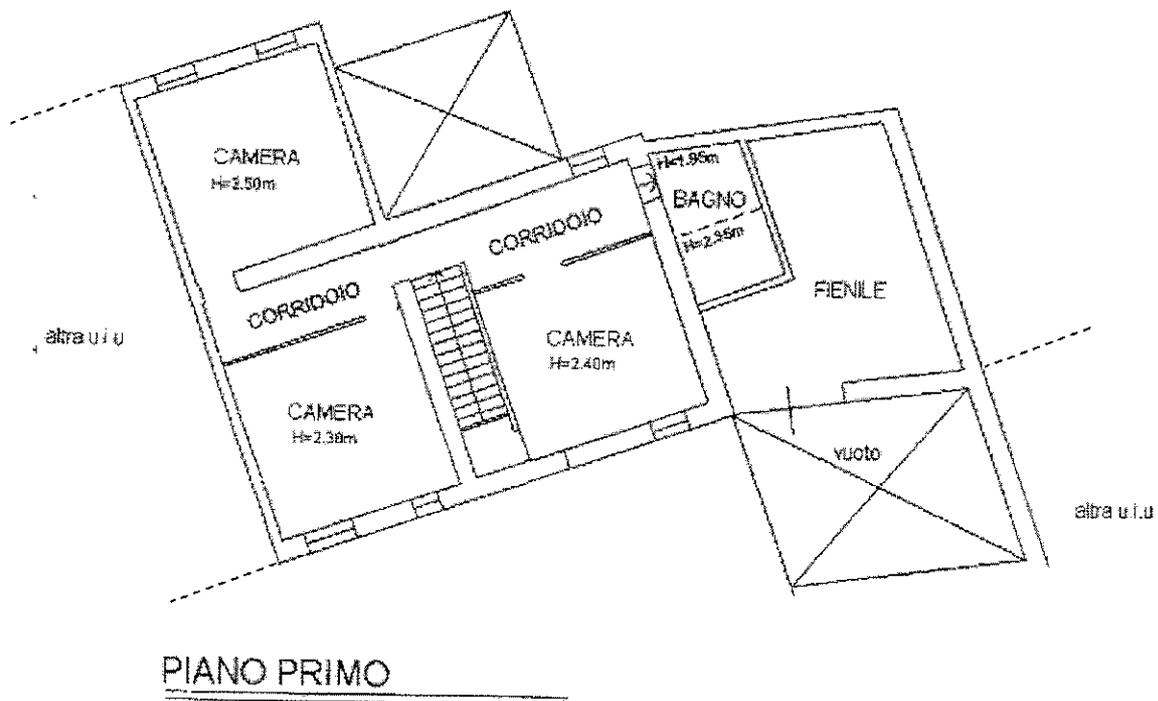


Fig. 6 – planimetria catastale (fuori scala), sez. D – fg. 4 di Montebelluna, mappale 914 sub 3
AUTORIMESSA PIANO TERRA

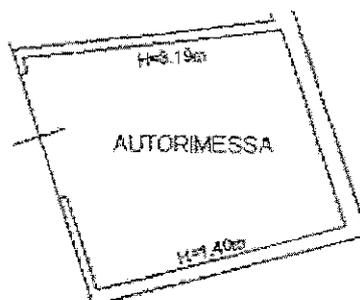
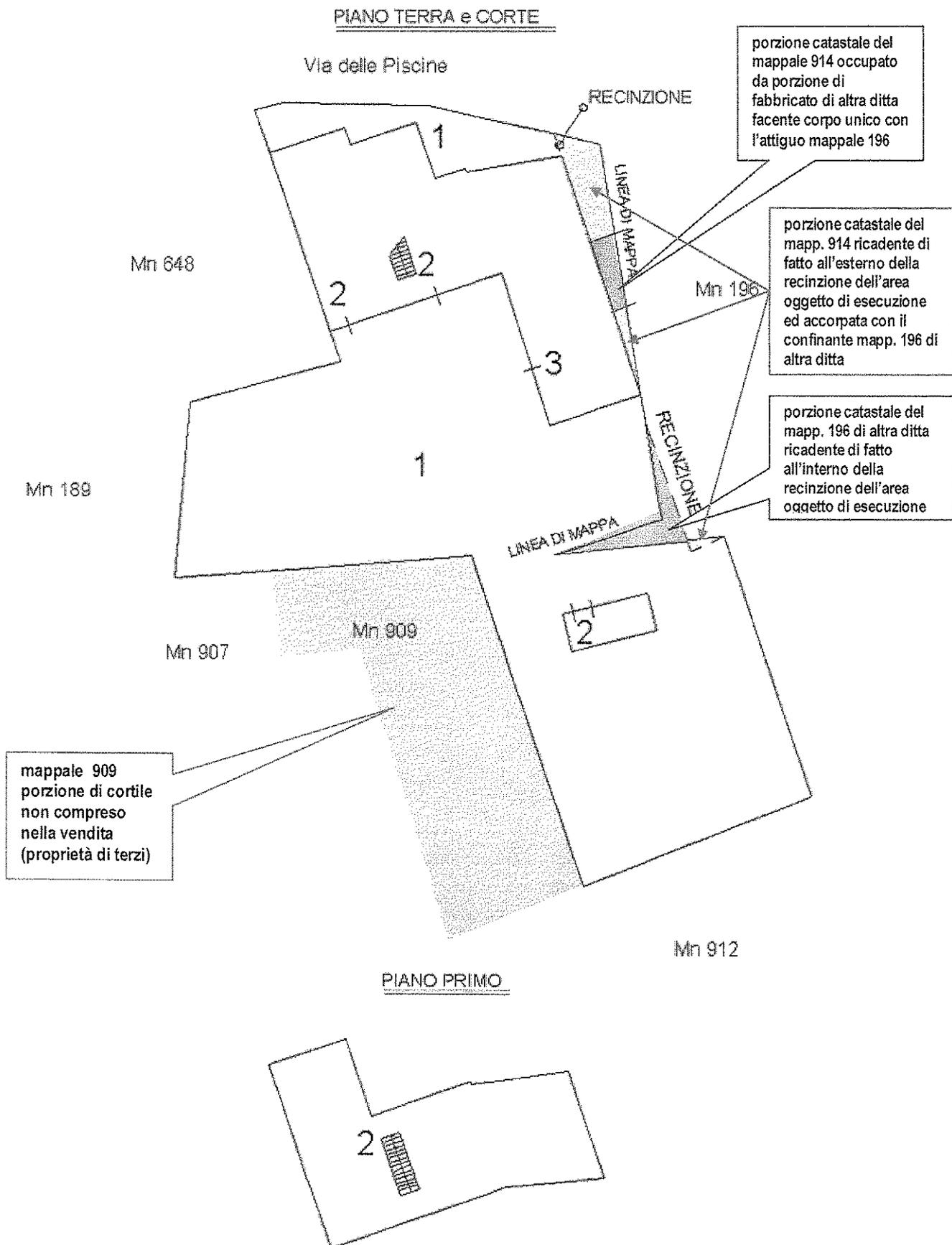


Figura 7 – elaborato planimetrico, sez. D – fg. 4 di Montebelluna, mappale 914 (fuori scala)



5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Trattasi della porzione intermedia di un vetusto fabbricato di civile abitazione comprensivo di autorimessa e di scoperto pertinenziale, sul quale insiste anche un esiguo annesso accessorio su corpo separato.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e l'edificazione risale antecedentemente al 01/09/1967.

Il piano terra è composto da soggiorno, cucina, sala pranzo, cucinino, due camere, bagno, disimpegni.

Per il tramite del vano scale interno, si accede al piano primo che è composto da tre camere, bagno, corridoio.

I lati est ed ovest dell'abitazione sono contigui con altri fabbricati.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso due porte di ingresso situate sul lato sud.

Sul lato est dell'abitazione vi è un portico comunicante con il fienile e vi è l'autorimessa.

Su corpo separato, vi è un esiguo annesso accessorio ad uso magazzino.

Lo scoperto pertinenziale è adibito a cortile e si sviluppa prevalentemente sul lato sud dell'abitazione, mentre l'esigua porzione sul lato nord ha accesso unicamente dalla strada "via delle Piscine" per il tramite di un accesso pedonale.

L'accesso all'area scoperta sud dell'abitazione avviene dal cancello posto sul lato ovest del cortile, per il tramite di una stradina sterrata in servitù non costituita, che nel tratto antistante il cortile ricade sul mappale 914 medesimo, mentre nel tratto iniziale fra la via delle Piscine ed il mappale 914 insiste sullo scoperto pertinenziale del fabbricato urbano mappale 648 di proprietà di terzi. Tale passaggio di fatto è a servizio, oltre che dell'immobile oggetto di esecuzione, anche di altri immobili.

Internamente all'area recintata, sul lato ovest dello scoperto del mappale 914, vi è inclusa una porzione di terreno identificata catastalmente con il mappale 909 formalmente rimasto in proprietà dei terzi danti causa dell'odierno esecutato, che non è compreso nella vendita. L'unico accesso a tale area può avvenire esclusivamente dall'area scoperta mappale 914 sub 3 oggetto di esecuzione, in quanto il lato ovest del mappale 909 è delimitato da un muretto in

calcestruzzo che ne impedisce l'accesso diretto dalla stradina sterrata di accesso di cui sopra. Si precisa che tale porzione di terreno, identificato catastalmente con il mappale 909, non risulta pignorato in quanto tale terreno è rimasto in proprietà ai danti causa dell'odierno esecutato, sebbene il relativo accesso avvenga dallo scoperto del mappale 914.

Come già relazionato, i confini di fatto materializzati sul posto, in particolare quello ad est, non corrisponde ai confini catastali risultanti dalla mappa attuale.

Infatti porzione di area scoperta sul lato nord-est, catastalmente facente parte del mappale 914, risulta esterna alla recinzione ed in parte è accorpata all'area del confinante mappale 196 di altra ditta ed in parte è occupata da porzione di fabbricato facente unico corpo con l'attiguo fabbricato mappale 196 in proprietà di terzi.

Sempre sul medesimo lato est, una porzione di terreno che catastalmente fa parte del mappale 196 (di altra ditta) di fatto risulta all'interno della recinzione ed accorpata all'area oggetto di esecuzione.

Figura 8 – vista da sud dell'immobile oggetto di esecuzione

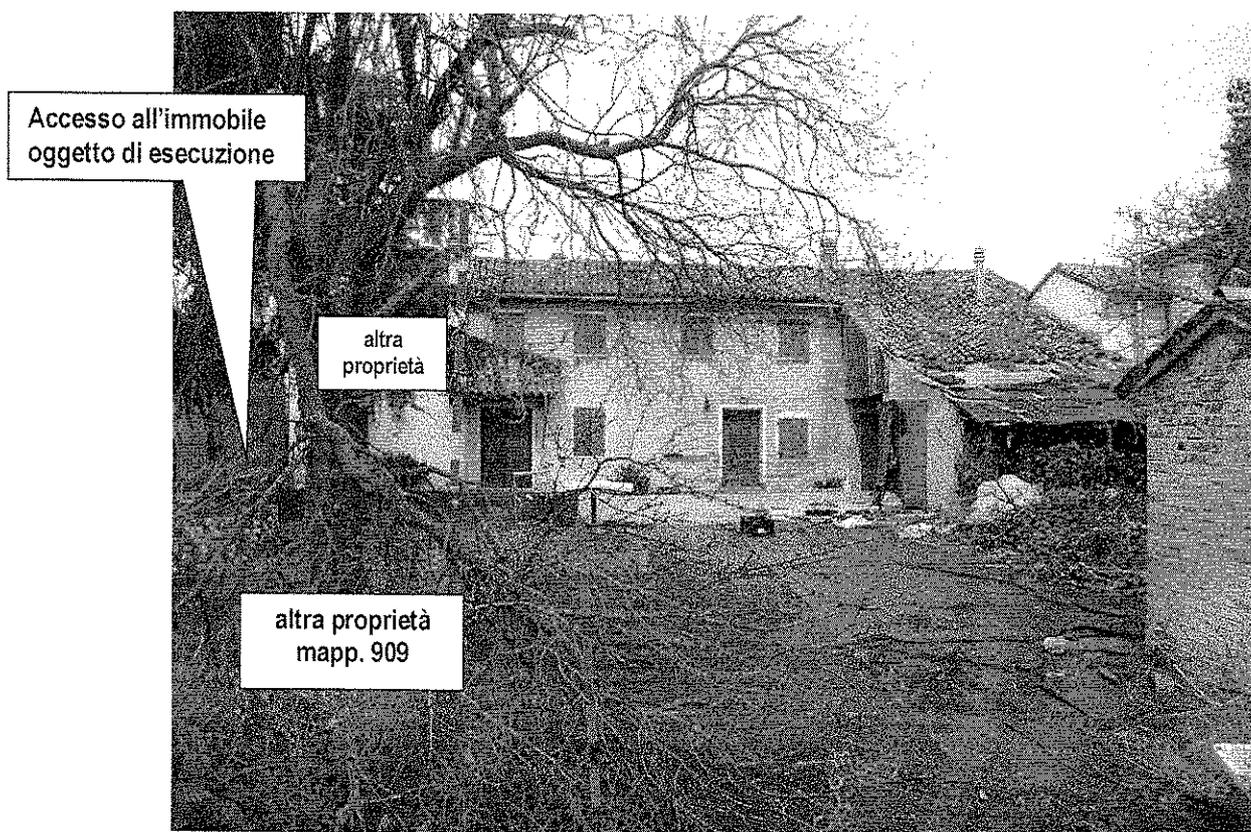
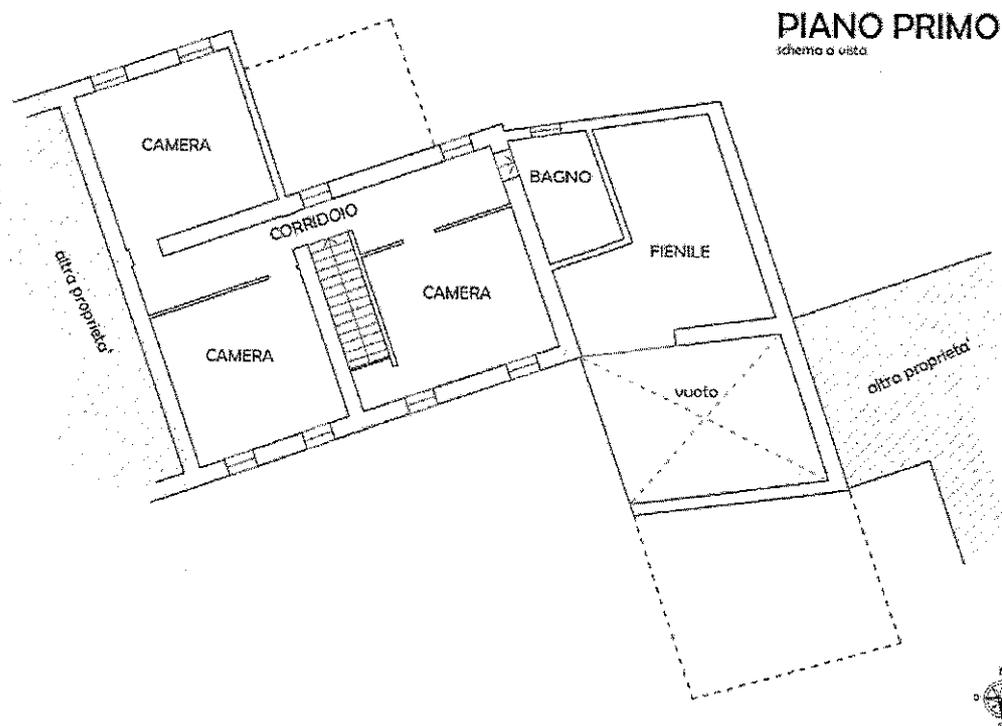
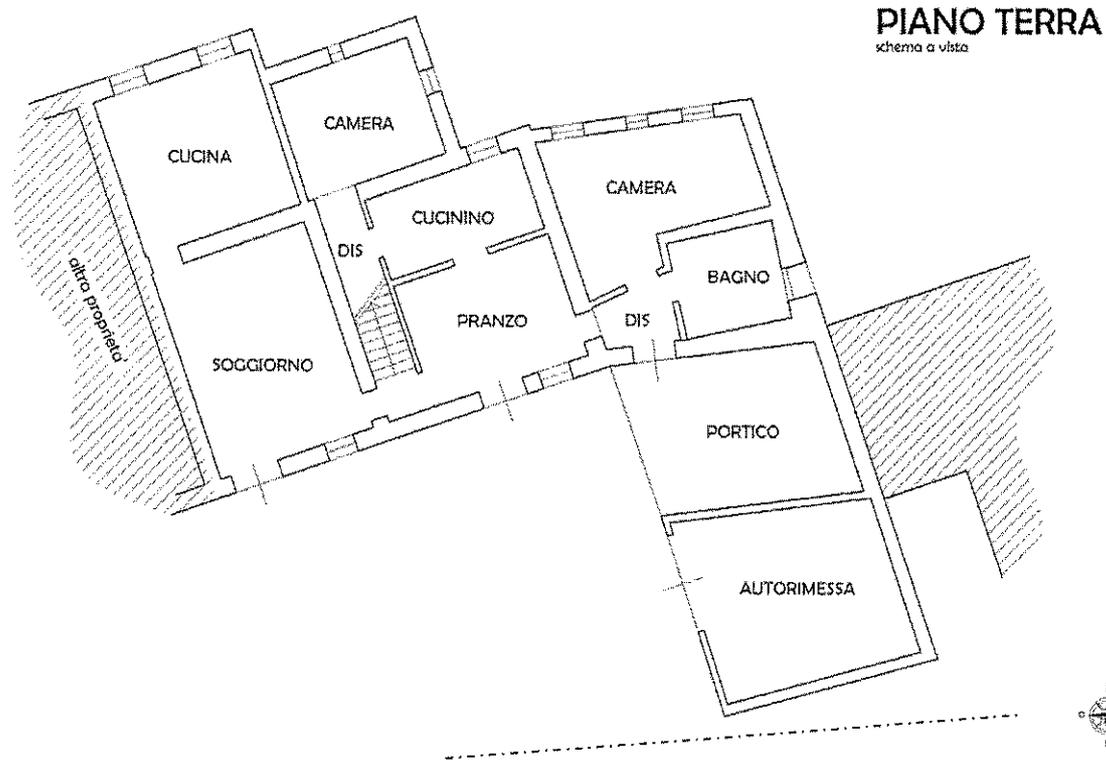


Figura 9 – vista da nord della stradina sterrata di accesso da via delle Piscine, in parte in proprietà di terzi, a servizio dell'immobile oggetto di esecuzione e di altri immobili



Figura 10 – piante fabbricato oggetto di esecuzione (fuori scala)



porzione catastale del mappale 914 occupato da porzione di fabbricato di altra ditta facente corpo unico con l'attiguo mappale 196

Figura 11 – vista da nord-est dell'immobile oggetto di esecuzione



Figura 12 – vista da nord-ovest dell'immobile oggetto di esecuzione



Figura 13 – vista da sud-ovest dell'immobile oggetto di esecuzione



Figura 14 – vista da sud-ovest del portico e dell'autorimessa



Figura 15 – vista da nord dell'esiguo annesso accessorio su corpo separato



Figura 16 – vista da sud dell'annesso accessorio e dello scoperto



Finiture esterne:

Le pareti esterne del fabbricato oggetto di esecuzione sono ricoperte di un vetusto e parzialmente scrostato intonaco.

I serramenti esterni per la maggior quota parte sono in legno ad ante con vetro singolo ad infilare e scuri in legno.

Finiture interne:

Le pavimentazioni al piano terra sono parte in piastrelle di ceramica e parte in piastrelle tipo "marmettoni". I rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica.

Le pavimentazioni al piano primo sono parte in moquette e parte in legno, ad eccezione del pavimento e rivestimento del bagno che sono in piastrelle di ceramica.

La pavimentazione del portico e dell'autorimessa sono in calcestruzzo grezzo.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile, con finitura in pessimo stato di conservazione (aggravato dai fenomeni di umidità ed infiltrazione d'acqua).

Le finiture risalgono presumibilmente a quelle dell'epoca di costruzione.

La copertura del fienile e del portico è in travi e tavolato in legno a vista e si trova in un pessimo stato manutentivo (con la presenza di evidenti fori tra i tavolati).

Figura 17 – cucina p.t.

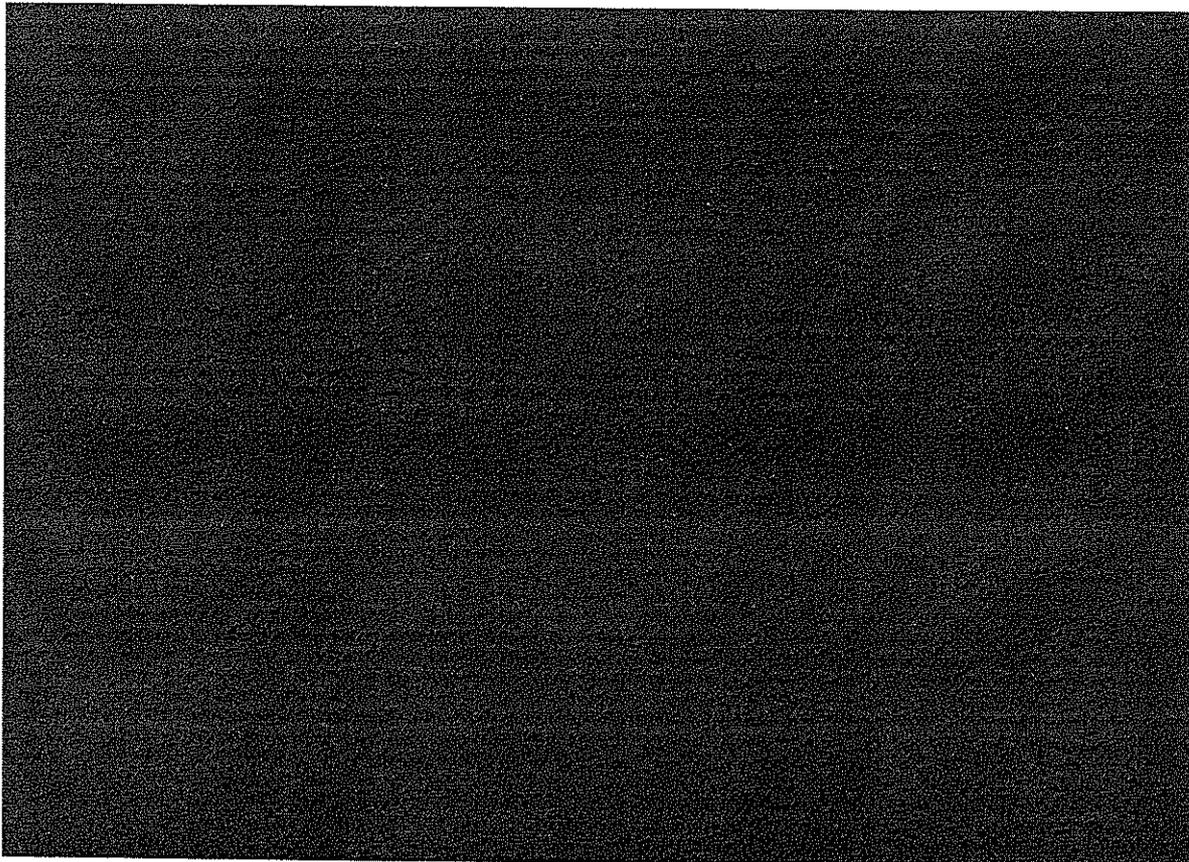


Figura 18 – camera p.t. nord ovest

Figura 19 – cucinino p.t.

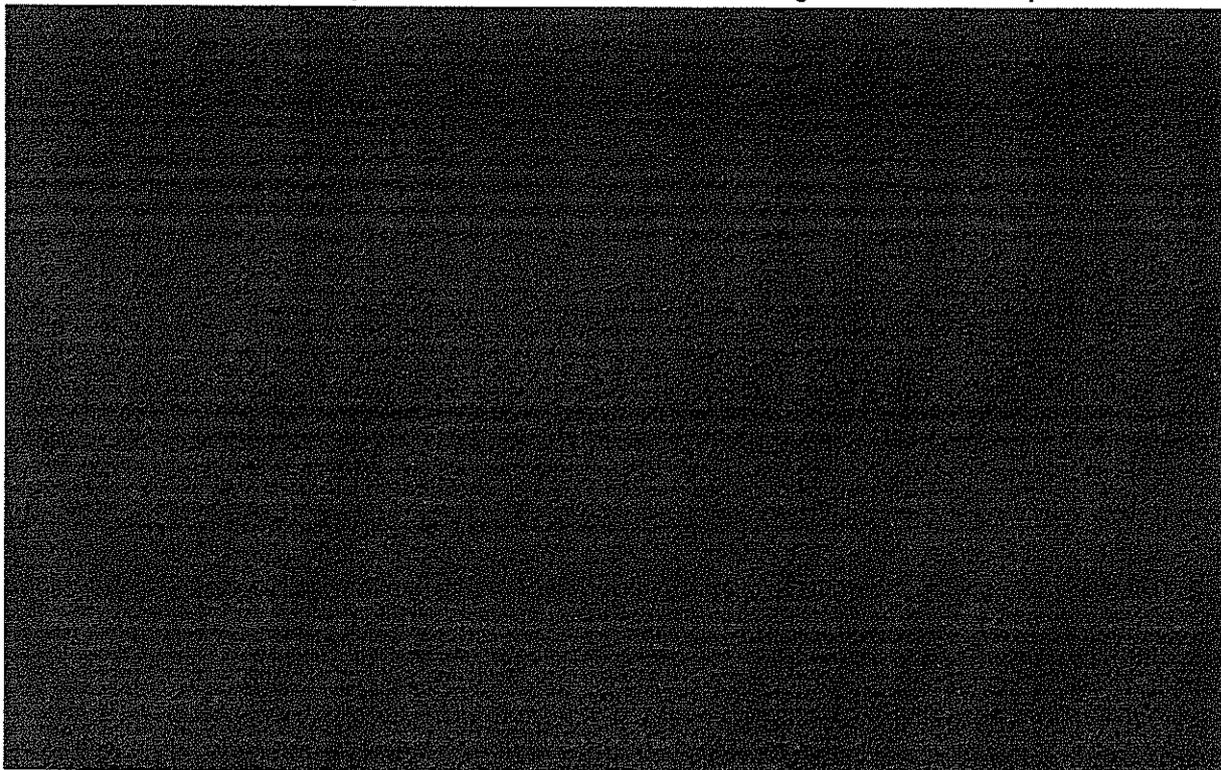


Figura 20 – sala pranzo p.t.

Figura 21 – bagno p.t.

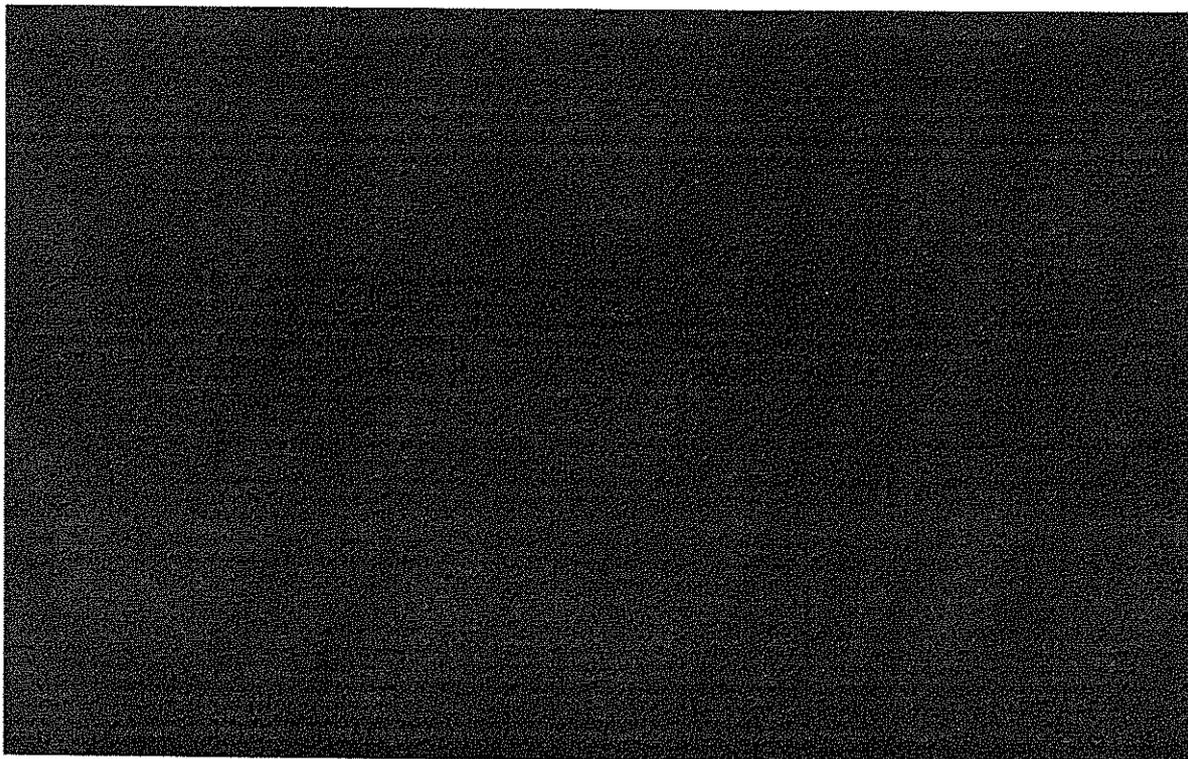


Figura 22 – camera p.t. nord-est

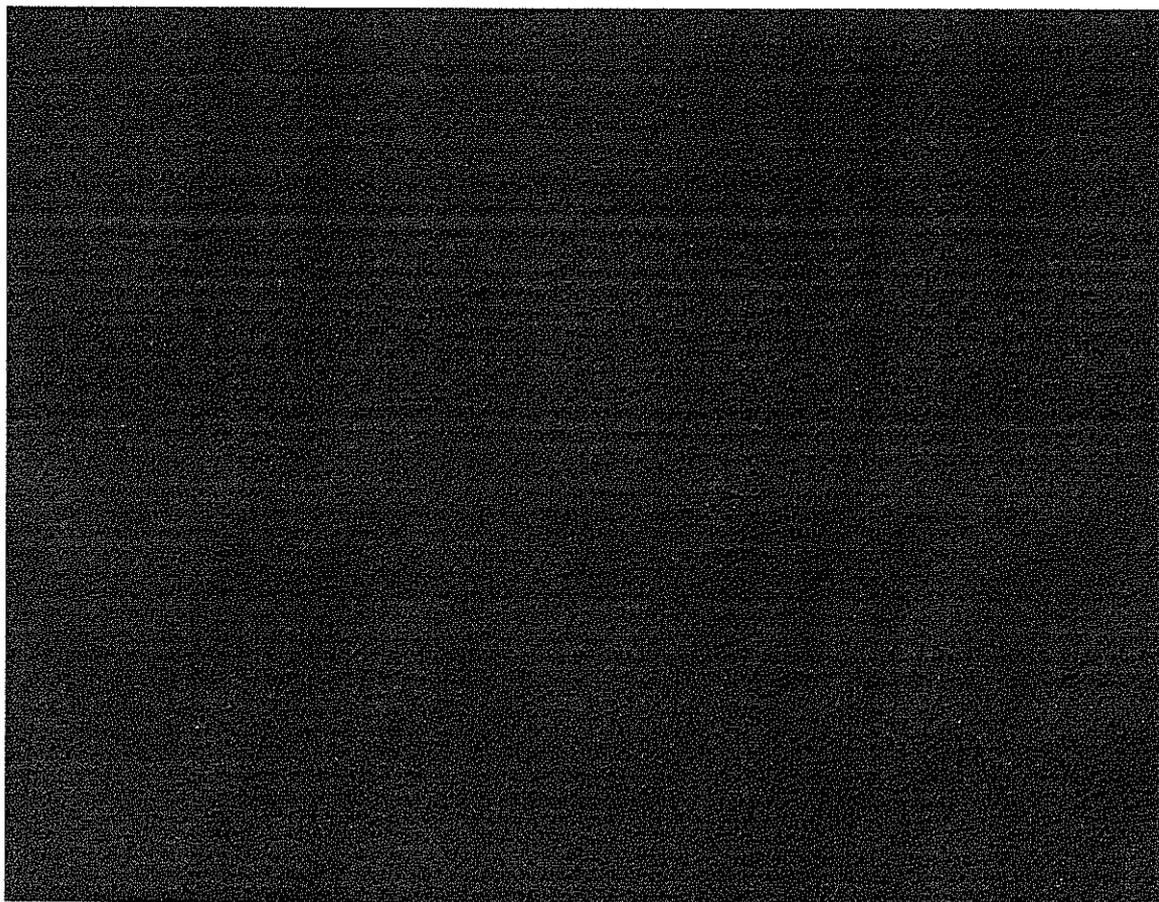


Figura 23 – vano scala

Figura 24 – corridoio p.1

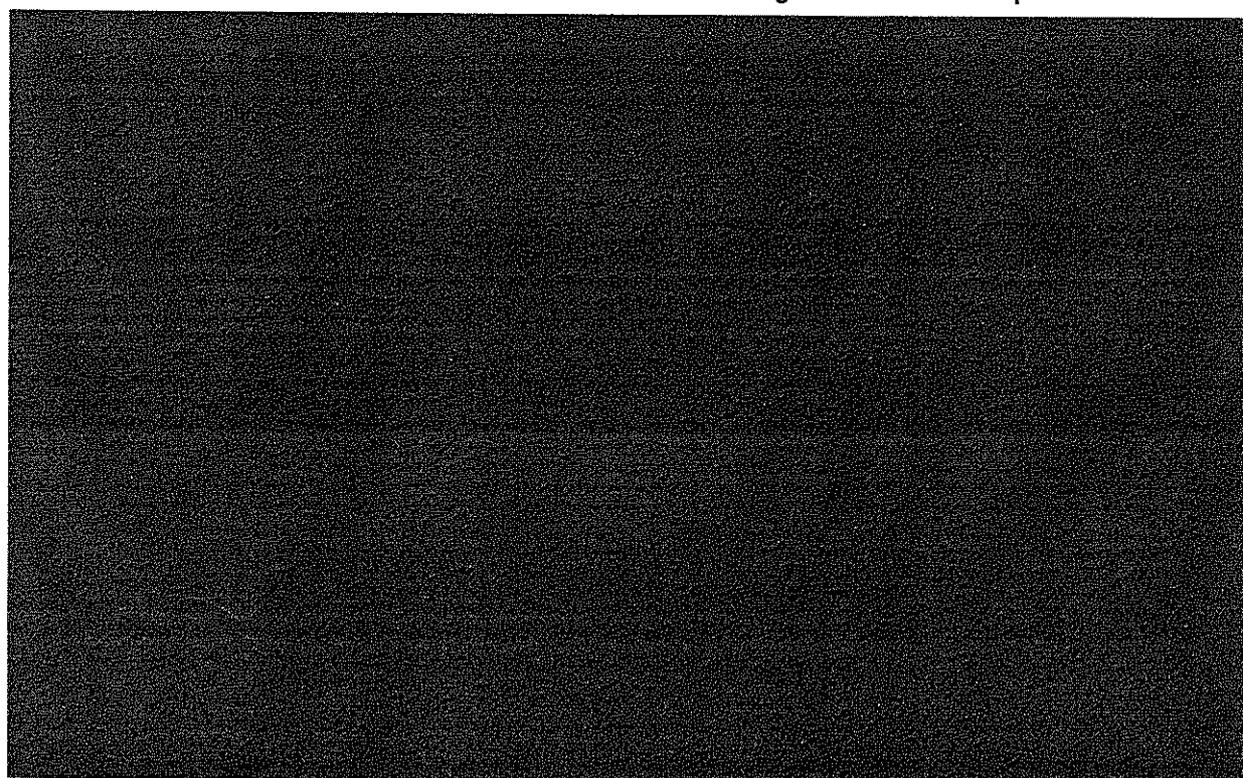


Figura 25 – camera p.1

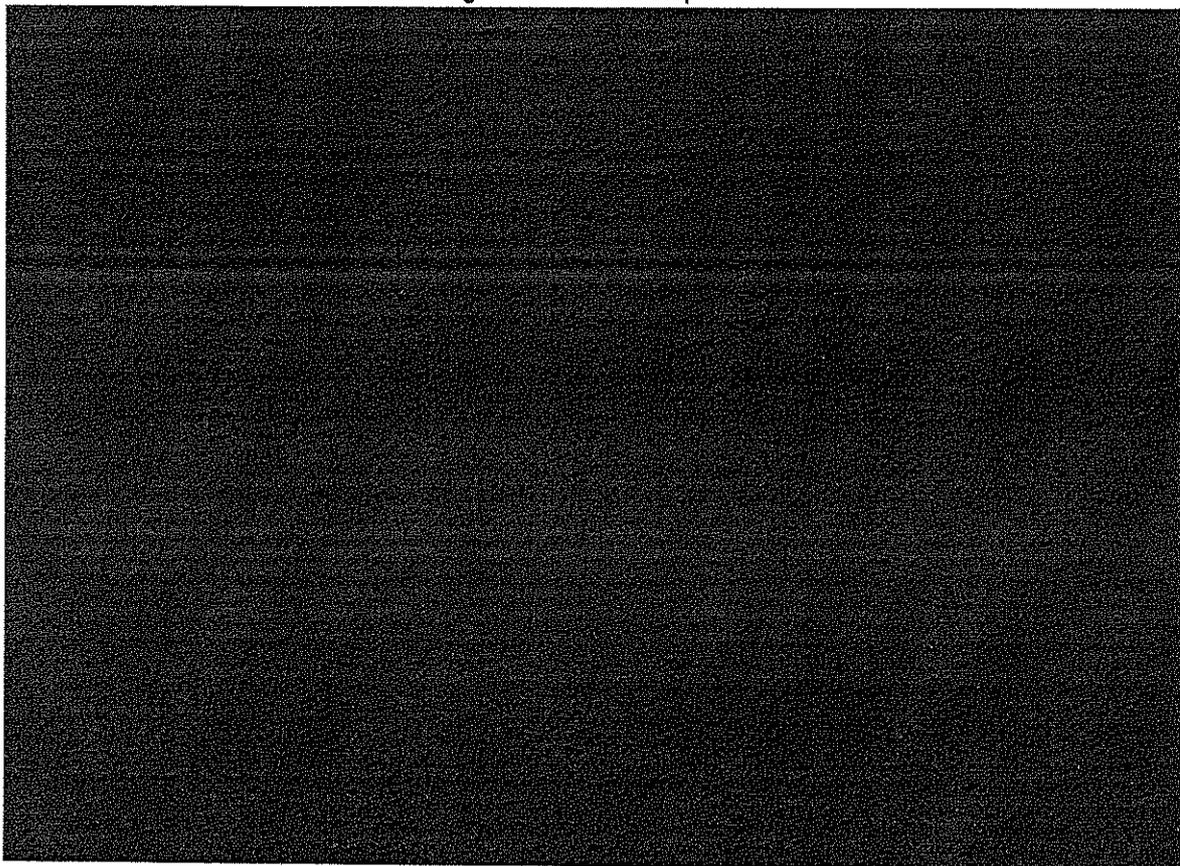


Figura 26 – camera p.1

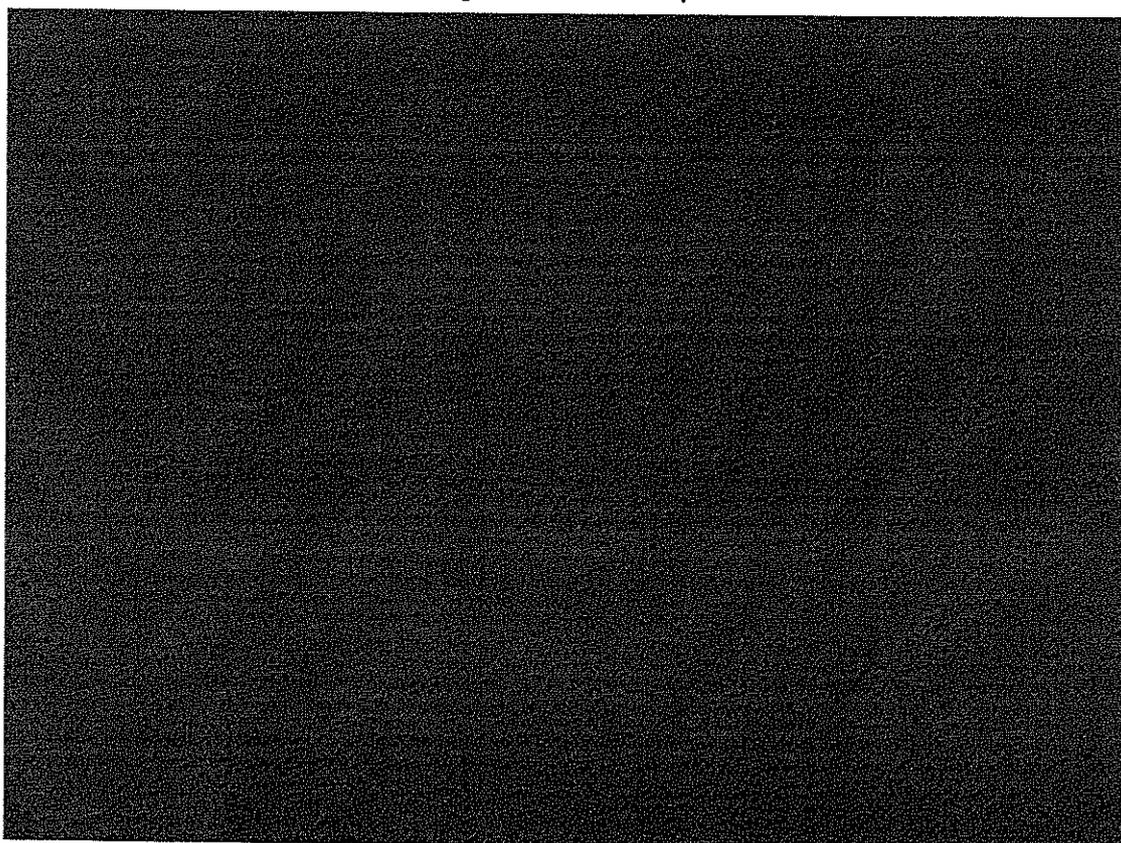


Figura 27 – bagno p.1

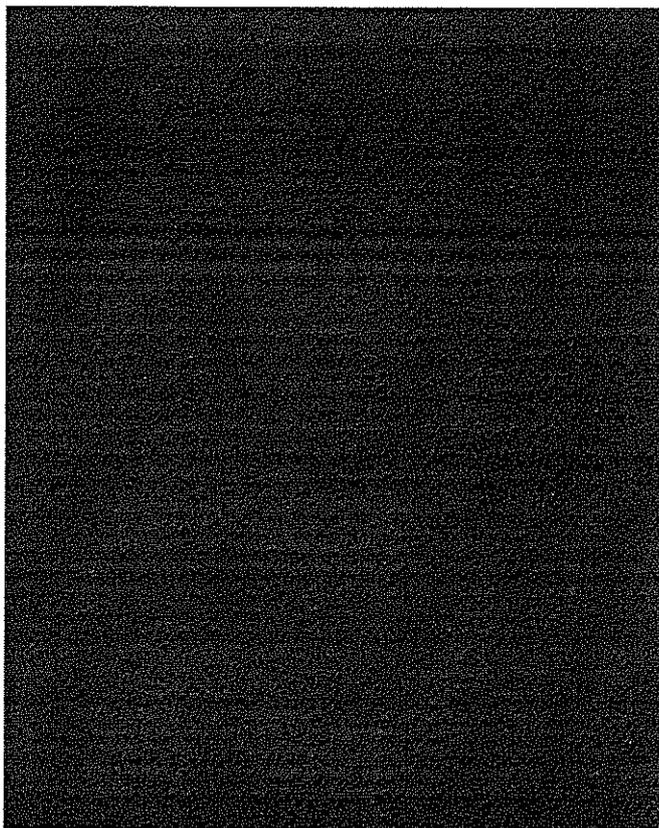
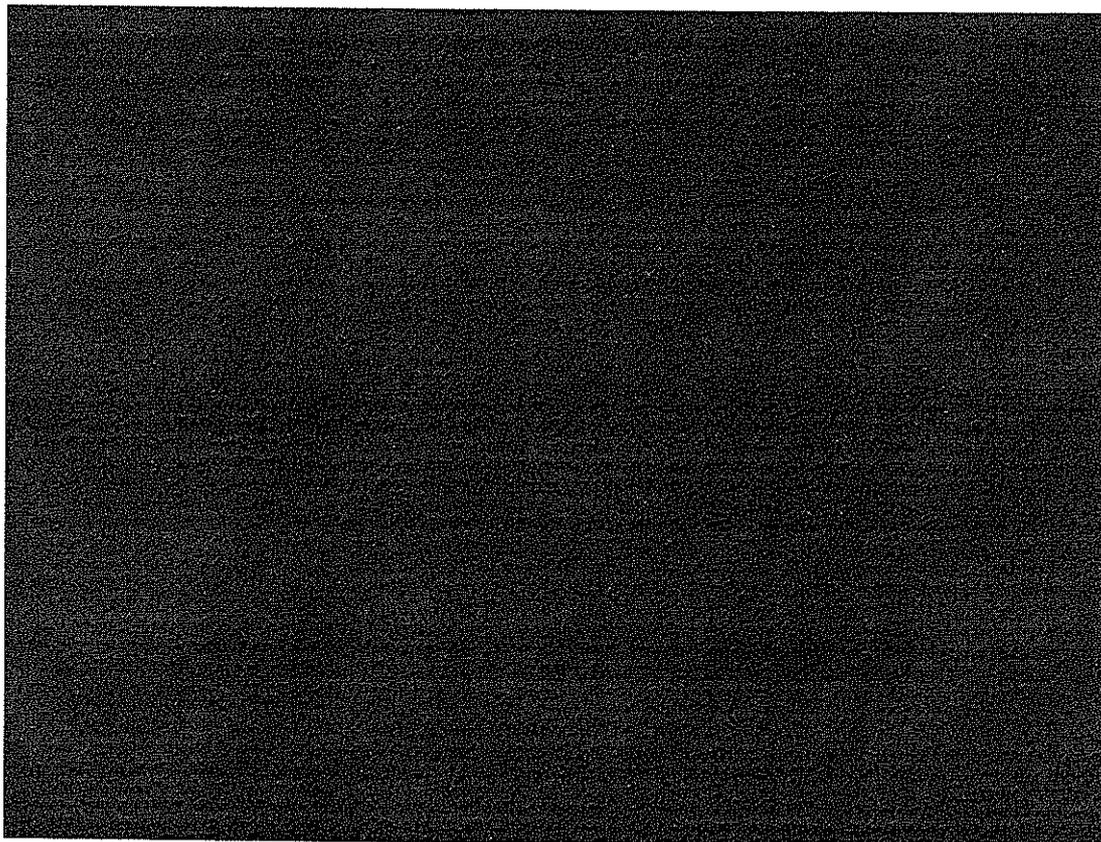


Figura 28 – fienile p.1



Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

La costruzione del fabbricato in oggetto risale ad epoca antecedente al 01/09/1967, con tipologia costruttiva tipica dell'epoca di edificazione (sassi, pietrame, ecc., travature dei solai e copertura in legno sotto dimensionate).

Come già descritto, l'abitazione costituisce la porzione intermedia di un più ampio e vetusto fabbricato che si sviluppa quasi a ridosso della strada "via delle Piscine".

L'abitazione si eleva su due piani fuori terra.

La porzione di fabbricato in oggetto ha forma ad "L": la parte ovest è adibita ad abitazione vera e propria, la parte est è adibita a portico ed autorimessa. Su corpo separato vi è un esiguo manufatto accessorio in mattoni.

Nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di Montebelluna non era ancora classificato sismico, per cui l'abitazione non ha caratteristiche antisismiche.

Dalla documentazione reperita presso i pubblici Uffici, non risulta che siano stati eseguiti lavori volti all'adeguamento sismico e/o al risanamento energetico dell'immobile.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

Impianti:

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

L'impianto di riscaldamento, come pure la produzione dell'acqua calda sanitaria, non è più funzionante, quindi l'unità in oggetto all'attualità è **priva di impianto di riscaldamento funzionante**. L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario sono obsoleti e non sono rispondenti alle vigenti normative in materia sulla conformità degli impianti tecnologici.

L'impianto fognario non è funzionante ed è da adeguare in conformità alle vigenti normative in materia.

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.

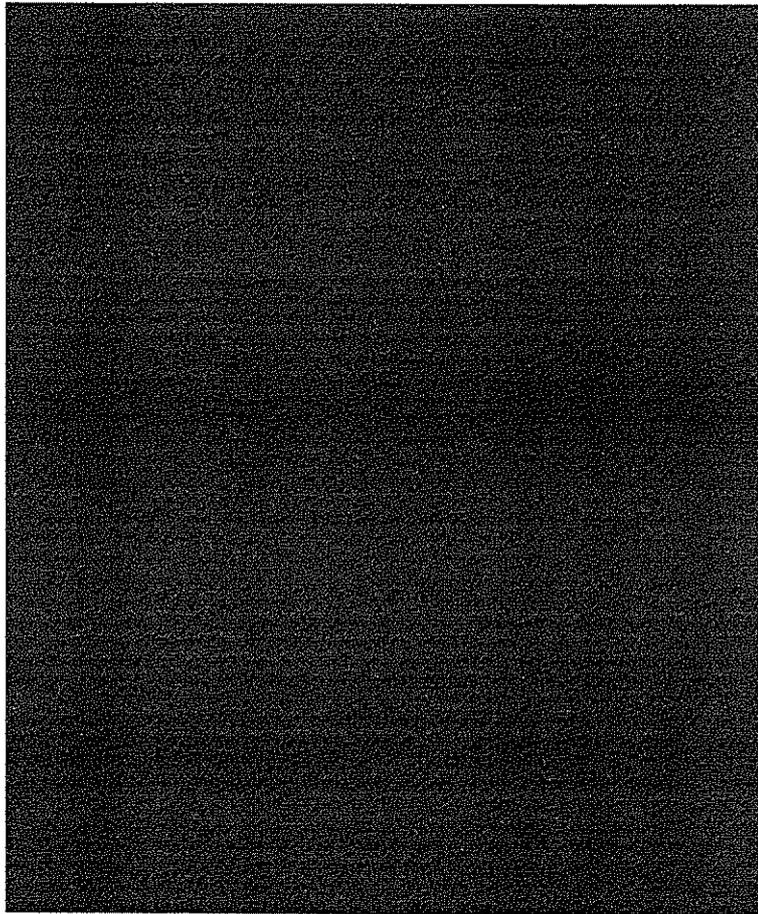
Stato manutentivo:

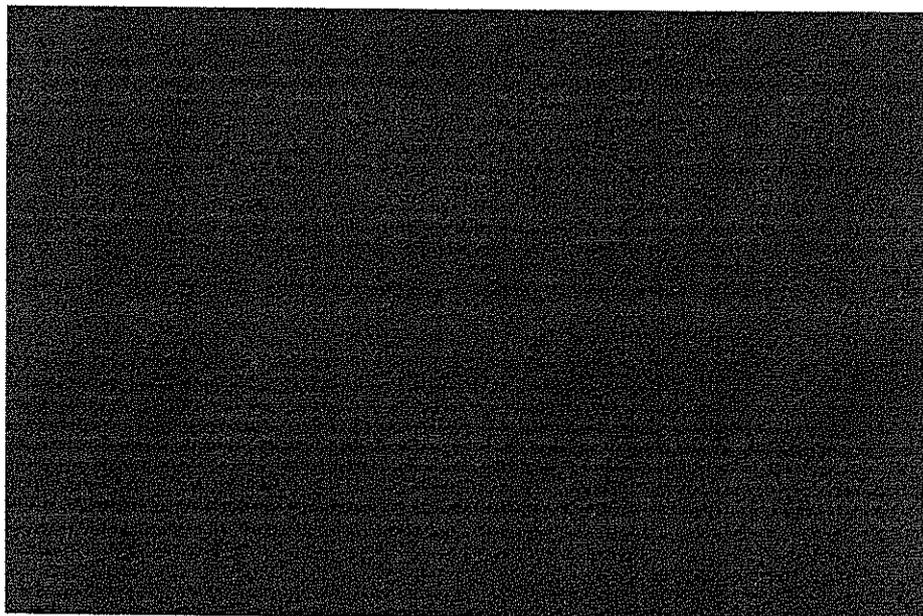
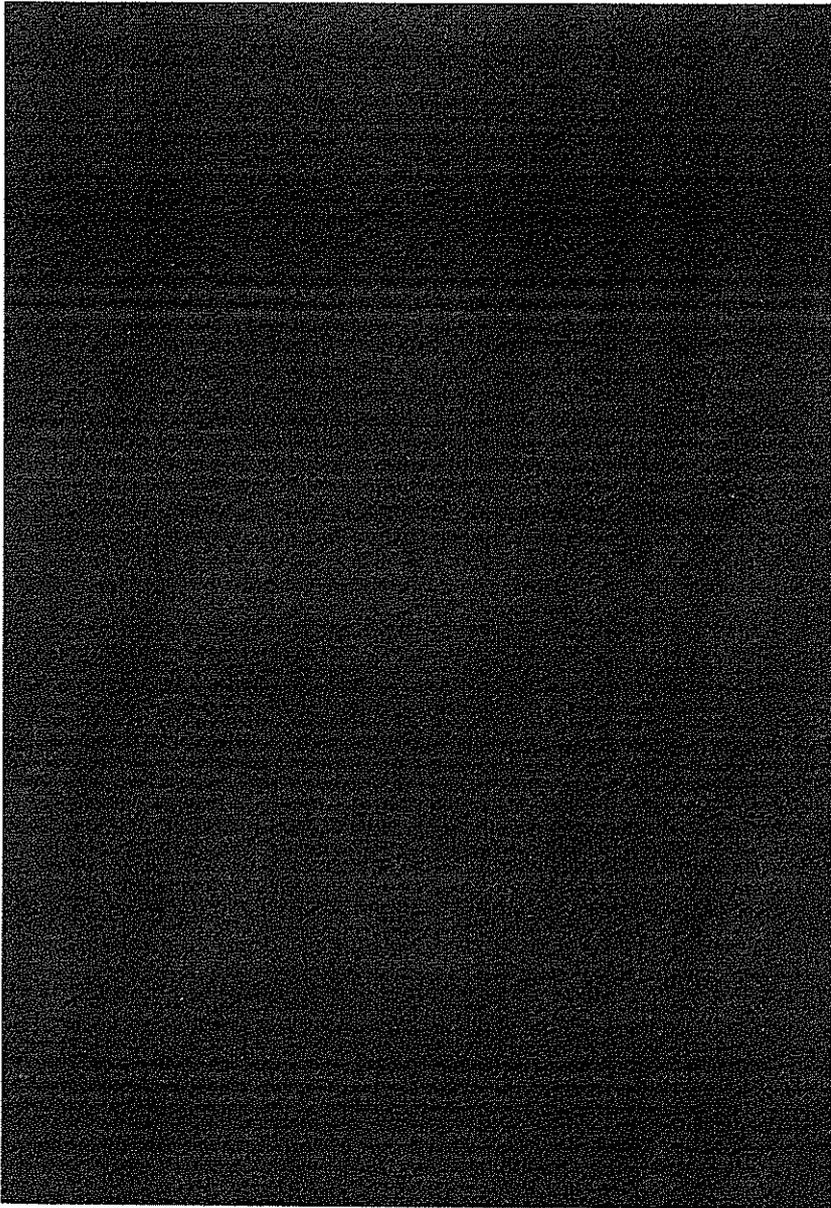
L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è SCADENTE / PESSIMO.

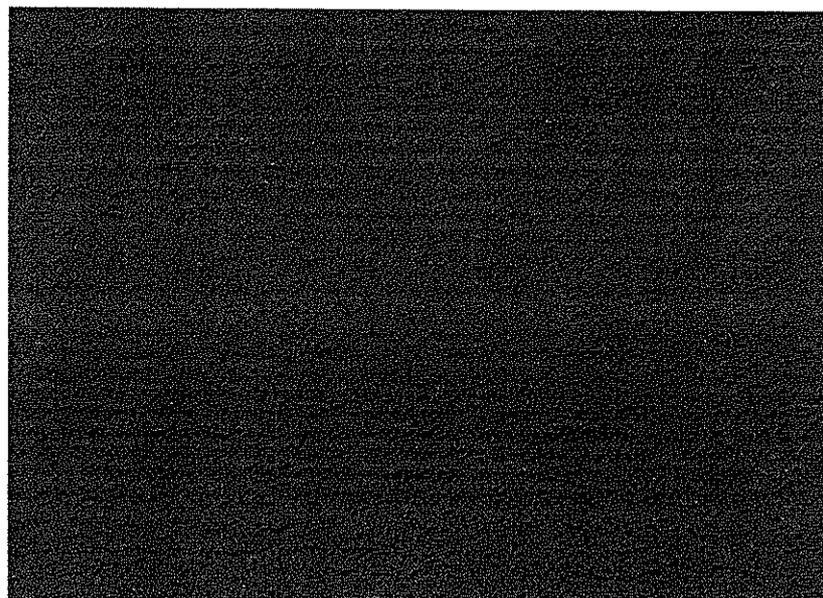
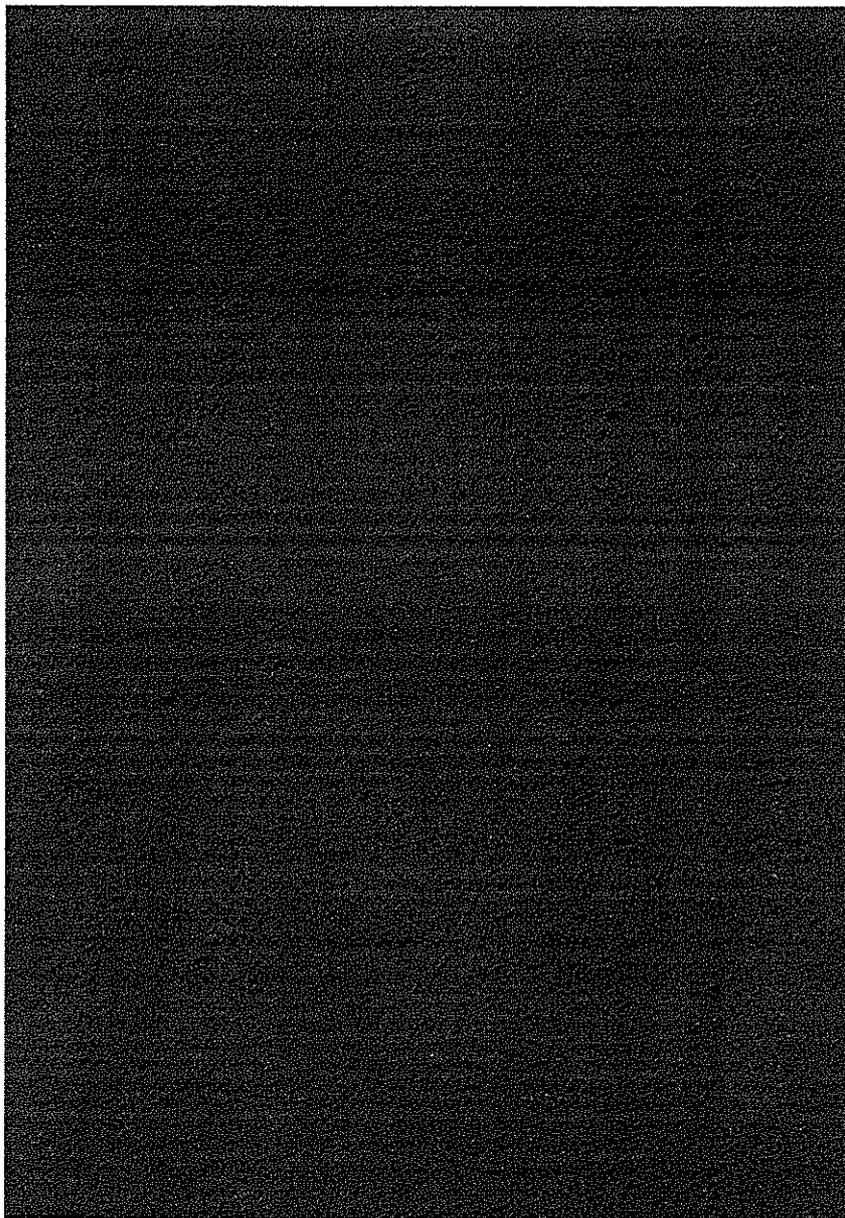
Si evidenzia la presenza di evidenti fenomeni di umidità e muffe su soffitti e pareti, in particolare vi sono evidenti e copiose infiltrazioni d'acqua meteoriche provenienti dalla copertura (vedasi per tutto la figura n. 28), nonché presenza di evidenti fenomeni di umidità ascendente su murature e pavimenti dovuti alla risalita capillare dal sottosuolo.

L'immobile per poter essere utilizzato a fini abitativi necessita di copiosi e sostanziali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel proseguo si riproducono alcune foto significative riguardanti i fenomeni di umidità e di infiltrazioni esistenti nell'immobile.







Classificazione energetica:

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento (non funzionante), si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di pessima qualità energetica. Indicativamente, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, si presume che l'appartamento appartenga alla classe "G".

Stato dell'immobile :

L'abitazione attualmente risulta occupata.

Risulta stipulato Contratto di Locazione ad uso abitativo in data 18/12/2009, registrato all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna (TV) in data 18/12/2009 al n. 6402 serie 3, identificativo telematico F9109L006402000BB, per un canone mensile di € 100,00 pari ad € 1.200,00 annui, con durata dal 18/12/2009 al 17/12/2013, prorogato fino al 17/12/2017, salvo ulteriore rinnovo.

All'interno vi è l'arredo ed i suppellettili vari che non sono compresi nella vendita. Qualora non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri per lo smaltimento e/o custodia di arredi e suppellettili esistenti nell'unità oggetto di esecuzione.

Come già relazionato, l'unità è priva dell'impianto di riscaldamento funzionante.

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.

6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna, non risultano essere stati rilasciati provvedimenti edilizi inerenti al fabbricato oggetto di esecuzione e, conseguentemente, non risulta neppure essere stato rilasciato il relativo Certificato di Agibilità.

Dall'esame della documentazione catastale, in particolare dalla mappa di visura cartacea, si riscontra che il fabbricato nella sua attuale consistenza era già esistente con l'eccezione

dell'autorimessa (ora identificata con il mappale 914 sub 3) e dell'esiguo annesso accessorio su corpo separato.

Comunque, alla luce di quanto relazionato nei precedenti paragrafi, considerate le caratteristiche tipologiche e costruttive e lo stato di conservazione, è da presupporre (in analogia anche a quanto dichiarato dalle parti negli atti di compravendita intercorsi), che lo stato attuale degli immobili sia risalente antecedentemente al 01/09/1967.

In aderenza al lato sud dell'autorimessa vi è un manufatto precario con materiali poveri, edificato presumibilmente antecedentemente al 01/09/1967, ma data la precarietà dei materiali utilizzati per la costruzioni non ha le caratteristiche di stabilità tali da potersi configurare come costruzione.

7) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue, si rimanda alla Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta in data 28/06/2013 dal notaio dott. Elia Antonacci di Bologna, allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato, le unità in oggetto sono pervenute in piena proprietà per l'intero in forza di:

Atto di Compravendita a rogito notaio Gianluca Forte in data 05/12/2008, repertorio numero 191466, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 22/12/2008 ai numeri R.G. 49268 / R.P. 30942.

Trasferimenti antecedenti:

Ai precedenti proprietari, le unità sono pervenute in piena proprietà, congiuntamente per l'intero, in forza di:

Atto di Compravendita a rogito notaio Elia Novelli in data 22/04/2002, repertorio numero 94136, registrato a Montebelluna il 07/05/2002 al n. 1321 serie IV atti pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 15/05/2002 ai numeri R.G. 19066 / R.P. 13619.

Accessi e servitù:

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, che costituiscono la porzione intermedia di un vetusto fabbricato di civile abitazione, sono desumibili dallo stato dei luoghi e/o dagli atti di provenienza dell'immobile.

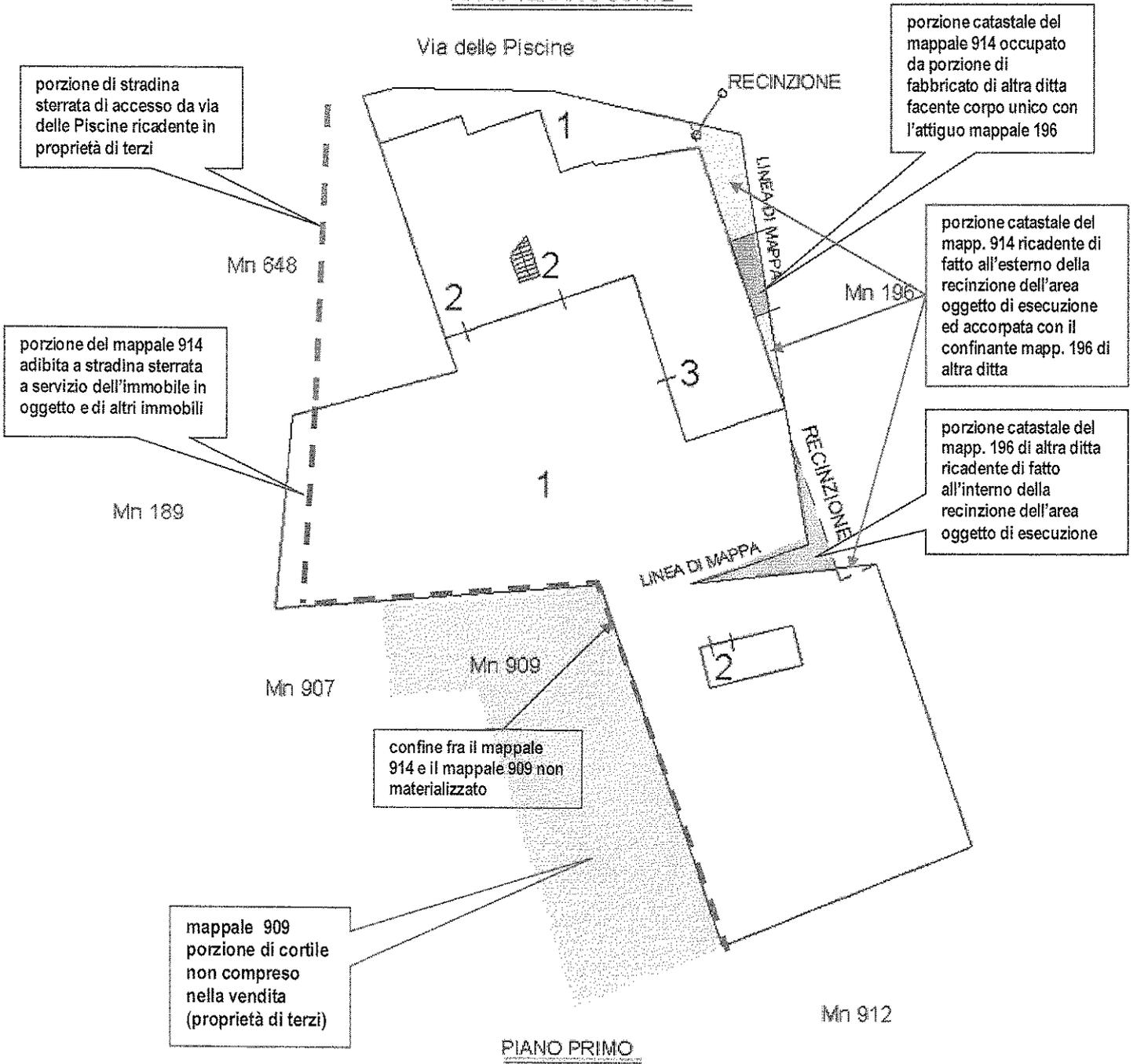
In particolare :

- servitù nascenti dalla situazione di fatto e/o poste in essere dalla legge (comproprietà muri di confine, servitù di veduta e/o affaccio, stillicidio, eventuali servitù tecnologiche interrato e/o aeree, eventuali servitù non apparenti, servitù di passaggio carrabili e/o pedonali, ecc.);
- accesso e recesso dalla viabilità pubblica all'immobile oggetto di esecuzione su stradina sterrata, in parte ricadente in proprietà di terzi. **Trattasi di servitù di fatto ultraventennale formalmente non costituita e non risultante dai titoli e note di trascrizione;**
- passaggio esistente di fatto sulla porzione ovest del mappale 914, esterno alla recinzione, a favore anche di altri immobili;
- il confine fra il mappale 909 ed il mappale 914 non risulta materializzato;
- il mappale 909, di altra ditta, attualmente risulta non avere un accesso diretto dalla stradina sterrata di cui sopra, in quanto delimitato con muretto in calcestruzzo, quindi risulta che l'unico accesso attualmente possibile sia quello dall'area scoperta del mappale 914 oggetto di esecuzione;
- porzione catastale del mappale 196 di altra proprietà, sul confine est del mappale 914 oggetto di esecuzione, risulta inclusa nella recinzione ed accorpata di fatto allo scoperto mappale 914 sub I in oggetto;
- viceversa, la porzione catastale nord-est dell'area scoperta del mappale 914 oggetto di esecuzione, risulta di fatto esterna alla recinzione e compresa nell'attiguo immobile confinante, mappale 196 di altra ditta, ove insiste peraltro una porzione di fabbricato che costituisce un unico corpo con la restante porzione di fabbricato insistente sul mappale 196 di altra ditta.

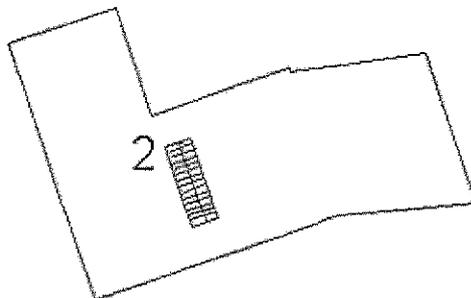
Come già relazionato, trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

PIANO TERRA e CORTE

Via delle Piscine



PIANO PRIMO



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.

SUPERFICIE COPERTA	circa mq 150
ABITAZIONE Piano Terra	circa mq 110
ABITAZIONE Piano Primo	circa mq 70
AUTORIMESSA	circa mq 20
ACCESSORI (portico, fienile, magazzino su corpo separato)	circa mq 40

L'area scoperta del mappale 914 è di circa 500 mq catastali.

Si precisa che, sebbene l'area in esame ricada in Zona residenziale di completamento C1.2, l'indice edificatorio risulta pressoché saturato dal fabbricato esistente e comunque la conformazione dell'area, stante le distanze da confini e/o fabbricati da rispettare nelle nuove

costruzioni, non permette un'adeguata soluzione edificatoria. Pertanto lo scoperto pertinenziale verrà valutato quale incidenza sulla superficie commerciale del fabbricato.

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 P. T - 1	circa mq 180 x 1,00 =	circa mq 180
AUTORIMESSA	circa mq 20 x 0,50 =	circa mq 10
ACCESSORI	circa mq 40 x 0,50 =	circa mq 20
		circa mq 210
Incidenza area scoperta		circa mq 10
	TOTALE arrotondati	circa mq 220

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), comprensiva dell'incidenza dell'area scoperta, misura complessivamente (superficie indicativa) = **circa mq 220**

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 2016 – Semestre 1

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

Fascia/zona: Periferica / FRAZIONE DI SAN GAETANO E BIADENE, VIA FELTRINA NORD E ZONA INDUSTRIALE

codice di zona: "D2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

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 di tipo economico (in buono stato)

2° fascia €/mq 960

fascia media €/mq 1.091

1° fascia €/mq 1.221

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 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 in fabbricati vetusti, da ristrutturare, ubicati nel medesimo Comune ed in simile zonizzazione dell'unità in oggetto, variano da un minimo di circa € 300 al metro quadrato ad un massimo di circa € 900 al metro quadrato, con una media di circa €/mq 600.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
casa su due piani fuori terra, anni 1970, da ristrutturare, con scoperto	frazione Contea	107	€ 85.000,00	€/mq 795	immobiliare.it cod. annuncio A**15
casa su due piani fuori terra, da ristrutturare, con scoperto	frazione Posmon	110	€ 93.000,00	€/mq 845	immobiliare.it cod. annuncio S1*2-1**1279
casa su due piani fuori terra, anni 1970, da ristrutturare, con scoperto	frazione Busta	220	€ 130.000,00	€/mq 590	immobiliare.it cod. annuncio 21**88*3
casa su due piani fuori terra, anni 1970, da ristrutturare	frazione San Gaetano	110	€ 39.000,00	€/mq 355	immobiliare.it cod. annuncio 2175**2*
casa su due piani fuori terra, anni 1960, con scoperto	frazione Guarda	100	€ 68.000,00	€/mq 680	immobiliare.it cod. annuncio 21**06*2
casa su due piani fuori terra, anni 1960, da ristrutturare, con scoperto	frazione S.Gaetano/S.Andrea	90	€ 75.000,00	€/mq 833	immobiliare.it cod. annuncio P**89
casa su due piani fuori terra, anni 1960, da ristrutturare, con scoperto	frazione S. Gaetano	350	€ 130.000,00	€/mq 371	immobiliare.it cod. annuncio EK-**81*6*0
porzione di casa su due piani fuori terra, anni 1960, da ristrutturare, con scoperto ed accessori	frazione Biadene/Pederiva	120	€ 60.000,00	€/mq 500	immobiliare.it cod. annuncio 17*5/CR.**0*

casa su due piani fuori terra, anni 1960, da ristrutturare, con scoperto	centrale	158	€ 85.000,00	€/mq 538	immobiliare.it cod. annuncio C4*0
casa, anni 1950, da ristrutturare	frazione Biadene/Pederiva	200	€ 70.000,00	€/mq 350	immobiliare.it cod. annuncio R**80

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 Contea di Montebelluna (TV)
- Destinazione : residenziale
- Tipologia immobiliare: porzione intermedia di vetusto fabbricato su due piani fuori terra, composto da soggiorno, cucina, pranzo, cucinino, due camere, bagno, disimpegno, portico al piano terra e da tre camere, bagno, corridoio, fienile al piano primo, con autorimessa ed esiguo annesso accessorio su corpo separato e con scoperto pertinenziale
- Vetustà: antecedente 01/09/1967
- Superficie commerciale circa mq 220
- Stato di conservazione dell'unità: scadente / pessimo
- l'unità attualmente è priva dell'impianto di riscaldamento funzionante e necessita di interventi di manutenzione

Eseguite quindi le analisi comparative sugli immobili proposti attualmente in vendita, aventi caratteristiche simili, nonché sugli immobili aventi caratteristiche similari ed oggetto di recenti atti di compravendita, nonché vista l'attuale perdurante situazione di **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti, tenuto conto che trattasi di una vendita in ambito di procedura esecutiva, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a** €/mq 600,00

diconsi seicento/00

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

pari a mq 220 x €/mq 600 = € 132.000,00

diconsi centotrentaduemila/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;**
- trattasi di porzione di vetusto edificio (antecedente al 01/09/1967), in pessimo stato di conservazione e di finitura, al quale da decenni non sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- l'unità è interessata da evidenti fenomeni di umidità sulle murature perimetrali e sui soffitti, oltre che di infiltrazioni d'acqua;
- abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e di adeguamento degli impianti (idrico, riscaldamento, gas, elettrico, fognario, telefonico, reti di adduzioni, spostamento contatori all'esterno, ecc.);
- l'unità attualmente è priva dell'impianto di riscaldamento funzionante, che dovrà essere adeguato e/o installato ex novo;
- gli impianti tecnologici esistenti (elettrico e idrico) sono obsoleti e non sono conformi alle più elementari normative in materia impiantistica;
- il sistema di smaltimento delle acque reflue non è a norma e dovranno essere eseguiti le necessarie opere di adeguamento (nuove fognature);
- gli isolamenti acustico e termico o comunque prestazionali in genere sono assenti;
- con riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica è da presumere che l'immobile appartenga alla categoria "G";
- nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di Montebelluna non era inserito nelle zone dichiarate sismiche;
- l'abitazione attualmente risulta occupata con Contratto di Locazione registrato;
- se non eseguiti dalla procedura, le eventuali spese di smaltimento del materiale presente nell'unità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- per accedere alla proprietà occorre transitare attraverso una stradina sterrata in proprietà di terzi, su servitù esistente ma non costituita;
- porzione ovest dello scoperto del mapp. 914 (esterno alla recinzione) è adibito a stradina sterrata a servizio anche di altri immobili;

- i confini est di fatto esistenti in loco sono difformi dai confini delle mappe catastali; sulla medesima porzione nord-est del mappale 914 insiste porzione di fabbricato formante un unico corpo con l'adiacente mappale 196 di altra ditta;
- parte dello scoperto attualmente funge da accesso ad area in proprietà di terzi (mapp. 909);
- **tutte le spese per l'eventuale regolarizzazione dell'assetto proprietario saranno a carico dell'aggiudicatario** (si precisa che il valore dell'immobile come sopra calcolato tiene già conto delle spese necessarie a regolarizzare l'assetto proprietario dei luoghi).

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

Stato d'uso e di manutenzione <i>interventi di minimi di manutenzione</i>	€ 30.000,00
Stato di possesso <i>Smaltimento materiali, ecc.</i>	€ 3.000,00
Totale detrazioni	€ 33.000,00

Qualora lo smaltimento delle masserizie presenti attualmente nell'immobile avvenisse a cura degli odierni occupanti o a cura della procedura, l'importo base di vendita andrà aumentato di € 3.000,00 (Euro tremila/00).

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
 € 132.000,00 – € 33.000,00 = **€ 99.000,00**

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 99.000,00 <div style="text-align: right;">(dicasi Euro novantanovemila/00)</div>
--

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 dal Certificato Notarile redatto in data 28/06/2013 dal Notaio dott. Elia Antonacci di Bologna 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 le unità immobiliari in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** TRASCRIZIONI *****

❖ **Pignoramento Immobiliare trascritto in data 05/03/2013 ai nn. 7386 / 4631**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 31/01/2013, repertorio n. 152/2013, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Montebelluna (TV)

a favore:

*****ISCRIZIONI *****

❖ **Ipoteca Volontaria iscritta in data 22/12/2008 ai nn. 49269 / 10775**

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 05/12/2008, rep. n. 191467/9497, a rogito notaio Forte Gianluca di Treviso

dati: capitale € 228.900,00; tasso interesse annuo 4,45 %; totale € 343.350,00; durata 30 anni

a favore:

Montebelluna, li 10/03/2017

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



ELENCO degli **ALLEGATI**

ALLEGATI DOCUMENTALI :

- A) Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudizievoli
- B) Estratto per Avviso di Vendita

ELENCO ALLEGATI CARTACEI :

- 1) Planimetria dell'immobile
- 2) Provenienza
- 3) Documentazione catastale
- 4) Contratto di locazione

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0439682 del 22/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna

Via Delle Piscine

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 4

Particella: 914

Subalterno: 2

Compilata da:
Perozzo Gianni

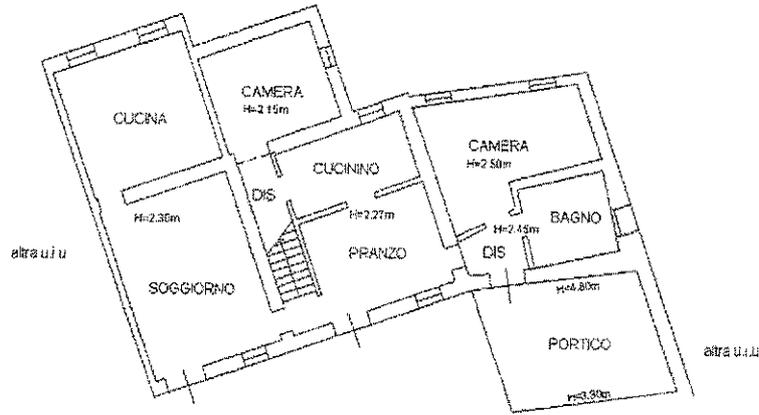
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

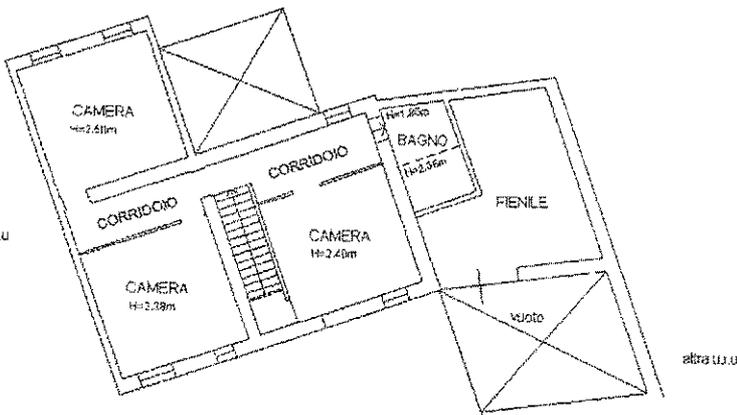
N. 2906

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

NORD



Ultima Planimetria in atti

Catasto del Fabbricato - Situazione al 10/11/2016 - Comune di MONTEBELLUNA (TV) - Sezione Urbana - Foglio: 4 - Particella: 914 - Subalterno 2 - VIA DELLE PISCINE piano: T-1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0439682 del 22/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna

Via Delle Piscine

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 4

Particella: 914

Subalterno: 3

Compilata da:
Perozzo Gianni

Iscritto all'albo:
Geometri

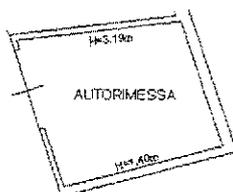
Prov. Treviso

N. 2906

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2016 - Comune di MONTEBELLUNA (TV) - Sezione Urbana - D Foglio: 4 Particella: 914 - Subalterno 3
VIA DELLE PISCINE piano: T;



NORD



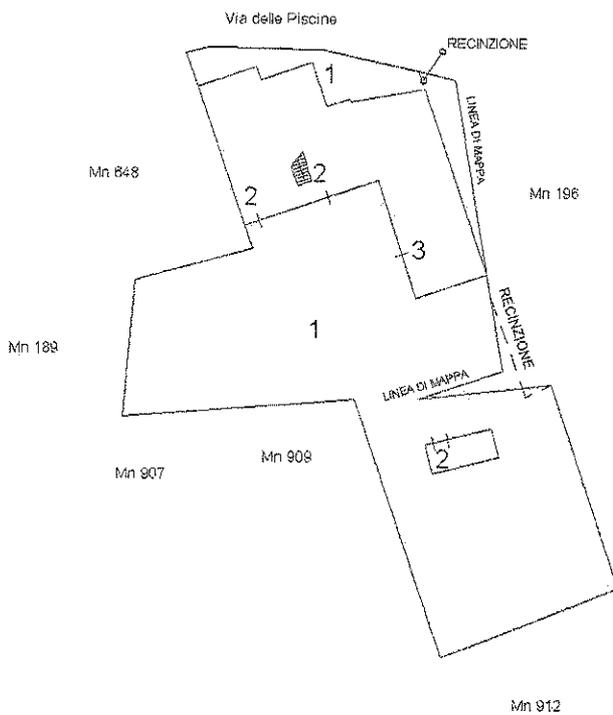
Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Perozzo Gianni
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Treviso	N. 2906

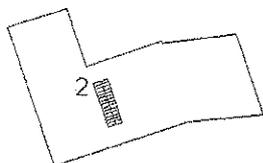
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Montebelluna	Protocollo n. TV0439682 del 22/12/2004
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 914	Tip. Mappale n. 337384 del 08/11/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

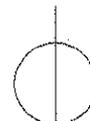


PIANO TERRA e CORTE



PIANO PRIMO

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2016 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 4 - Particella: 914 - Elaborato planimetrico ^

Ultima planimetria in atti