

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI**Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 874/2010**

udienza 14/09/2016

G.E. : dott. ANTONELLO FABBRO

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

promossa da: [REDACTED]

contro : **esecutato n. 1**

con l'intervento di:

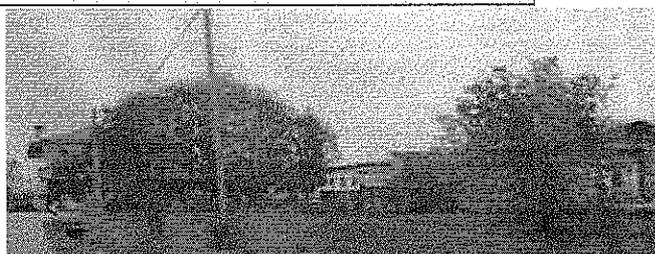
- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA**LOTTO N. 1****PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO DI
FABBRICATO USO RESIDENZIALE - ARTIGIANALE****valore di vendita proposto € 300.000,00**

Comune di Montebelluna - via Piroler n. 12-14

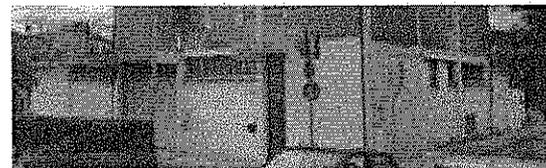
Sez. E, fg. 4, mapp. 196 sub 6-7-8-10

Sez. E, fg. 4, mapp. 297 sub 1-2

**LOTTO N. 2****QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' INDIVISA DI MAGAZZINO****valore di vendita proposto € 35.000,00**

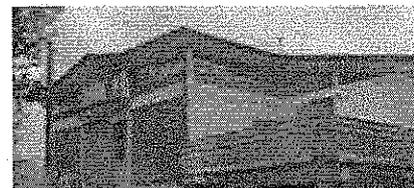
Comune di Montebelluna - via Monte Fior n. 6

Sez. E, fg. 1, mapp. 1499 sub 16 con parti comuni

**LOTTO N. 3****QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' INDIVISA DI APPARTAMENTO****valore di vendita proposto € 16.000,00**

Comune di Montebelluna - via Monte Fior n. 4

Sez. E, fg. 1, mapp. 1499 sub 18-19 con parti comuni

**LOTTO N. 4****QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' INDIVISA DI APPARTAMENTO****valore di vendita proposto € 21.000,00**

Comune di Montebelluna - via Monte Fior n. 8/A

Sez. E, fg. 1, mapp. 1499 sub 11 con parti comuni

**LOTTO N. 5****QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' INDIVISA DI APPARTAMENTO****valore di vendita proposto € 19.000,00**

Comune di Montebelluna - via Monte Fior n. 8/B

Sez. E, fg. 1, mapp. 1499 sub 12 con parti comuni

**LOTTO N. 6 - per la quota di 1/4 di propriet  indivisa****QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' INDIVISA DI GARAGE****valore di vendita proposto € 3.000,00**

Comune di Montebelluna - via Monte Fior

Sez. E, fg. 1, mapp. 1499 sub 9 con parti comuni



INDICE

<u>LOTTO N. 1 – FABBRICATO USO RESIDENZIALE-ARTIGIANALE</u>	<u>3</u>
A.1.1) UBICAZIONE	3
A.1.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	5
A.1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA	13
A.1.4) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO	14
A.1.5) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	28
A.1.6) CONFORMITA' URBANISTICA	29
A.1.7) ONERI E SPESE PER IL RIPRISTINO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE	34
A.1.8) PROVENIENZE e SERVITU'	37
A.1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	38
A.1.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	45
<u>LOTTE N. 2-3-4-5-6 – QUOTE INDIVISE DI PORZIONI DI FABBRICATO (parte generale)</u>	<u>46</u>
B.1.1) UBICAZIONE	46
B.1.2) IDENTIFICAZIONE GENERALE DEL FABBRICATO AL CATASTO TERRENI	48
B.1.3) INVIDUAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI ESECUZIONE	49
B.1.4) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO	51
B.1.5) ZONIZZAZIONE URBANISTICA	53
B.1.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	54
B.1.7) PROVENIENZE e SERVITU'	56
<u>LOTTO N. 2 – QUOTA 1/4 PROPRIETA' INDIVISA DI MAGAZZINO</u>	<u>58</u>
B.2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	58
B.2.2) DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE	61
B.2.3) CONFORMITA' URBANISTICA	63
B.2.4) VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE	63
B.2.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	66
<u>LOTTO N. 3 – QUOTA 1/4 PROPRIETA' INDIVISA DI APPARTAMENTO</u>	<u>67</u>
B.3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	67
B.3.2) DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE	71
B.3.3) CONFORMITA' URBANISTICA	74
B.3.4) VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE	75
B.3.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	79
<u>LOTTO N. 4 – QUOTA 1/4 PROPRIETA' INDIVISA DI APPARTAMENTO</u>	<u>80</u>
B.4.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	80
B.4.2) DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE	83
B.4.3) CONFORMITA' URBANISTICA	86
B.4.4) VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE	86
B.4.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	90
<u>LOTTO N. 5 – QUOTA 1/4 PROPRIETA' INDIVISA DI APPARTAMENTO</u>	<u>91</u>
B.5.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	91
B.5.2) DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE	94
B.5.3) CONFORMITA' URBANISTICA	95
B.5.4) VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE	97
B.5.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	101
<u>LOTTO N. 6 – QUOTA 1/4 PROPRIETA' INDIVISA DI GARAGE</u>	<u>102</u>
B.6.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	102
B.6.2) DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE	104
B.6.3) CONFORMITA' URBANISTICA	107
B.6.4) VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE	107
B.6.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	110

Lotto 1 FABBRICATO USO RESIDENZIALE – ARTIGIANALE

A.1.1) UBICAZIONE

Il lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato ad uso residenziale – artigianale, sito a Montebelluna, via Piroler n. 12-14.

L'immobile ricade nella zona sud-ovest del territorio comunale di Montebelluna (TV), zona S. Andrea (zona agricola – periferica).

La zona, seppure periferica, è comunque comoda ai principali servizi, in quanto dista all'incirca cinque chilometri dall'ospedale, stazione ferroviaria, scuole elementari – medie – superiori, poste, banche, dal Municipio, ecc..

L'immobile è prospiciente sulla strada pubblica via Piroler, dalla quale vi si accede.

Fig. A.1.1 – mappa della Provincia di Treviso con individuata l'ubicazione del lotto n. 1

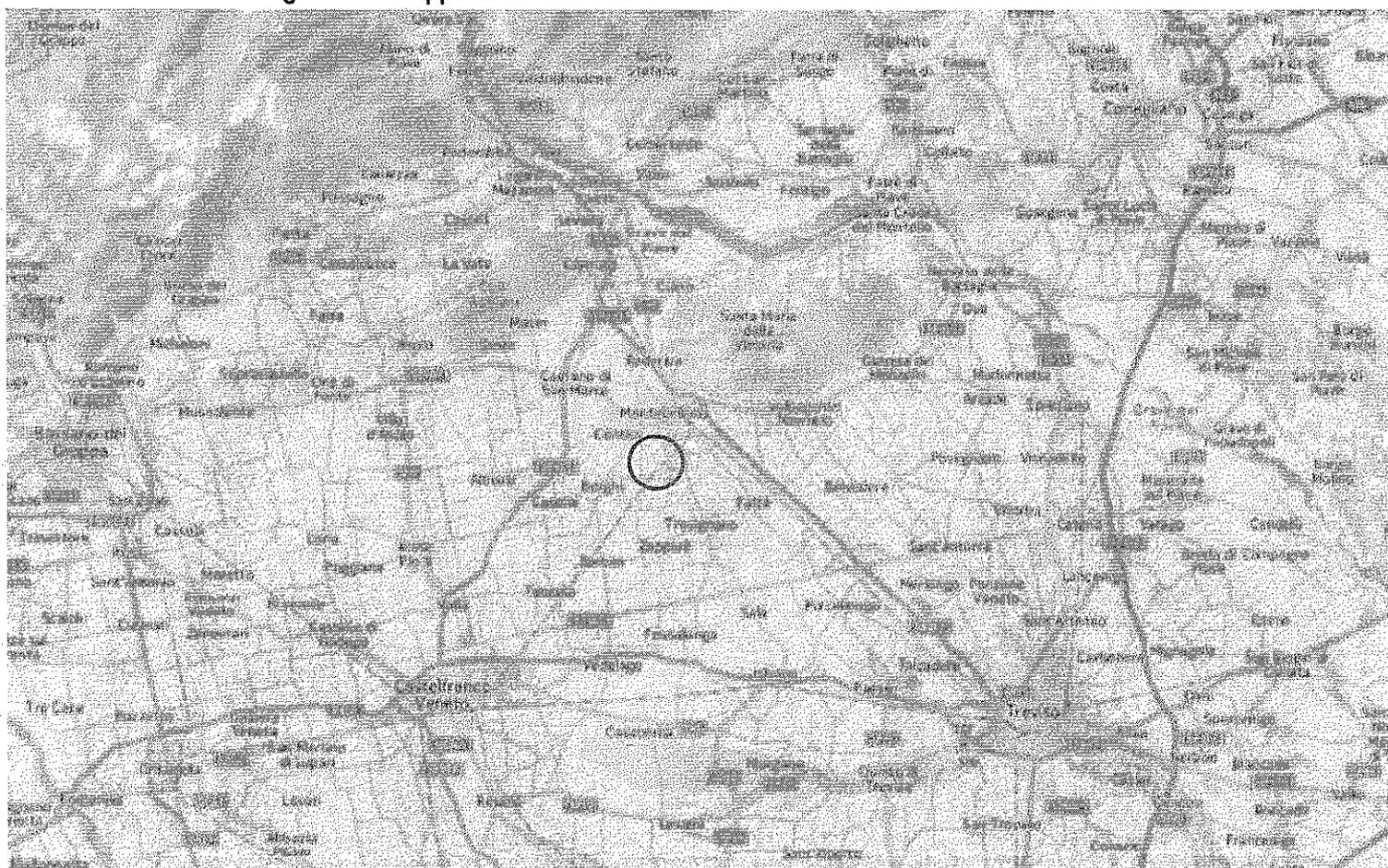


Fig. A.1.2 – pianta generale di Montebelluna con ubicazione del lotto n. 1

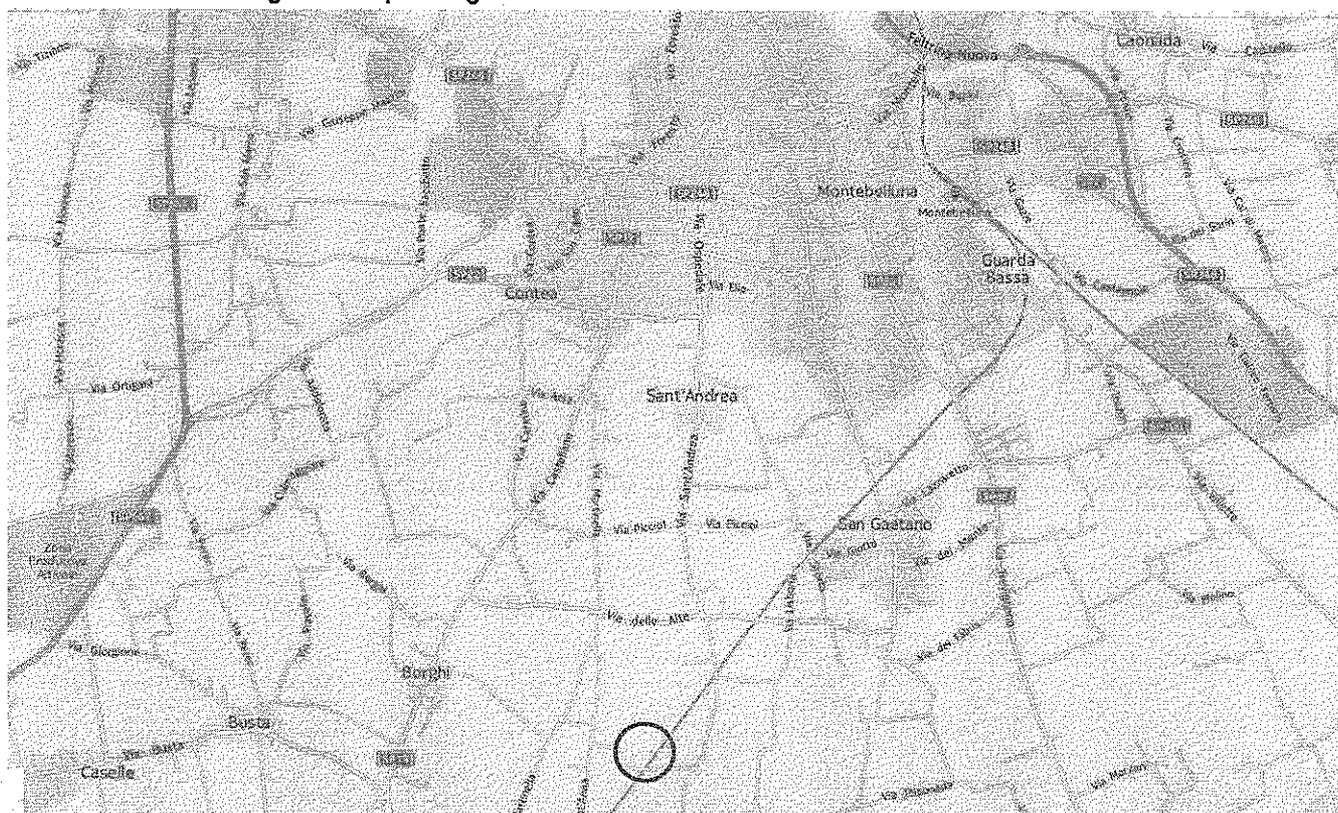


Fig. A.1.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione del lotto n. 1



A.1.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il LOTTO N. 1 della presente esecuzione è costituito da un fabbricato sito a Montebelluna in via Piroler, suddiviso in tre unità immobiliari, due ad uso residenziale e l'altra ad uso artigianale.

L'immobile è così individuato catastalmente:

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione E – Foglio 4

Alloggio piano terra

mappale 196 sub 7 : cat. A/2 – cl. 2 – vani 8 – R.C. € 625,53 – via Piroler n. 7 – piano S1-T

Alloggio piano primo

mappale 196 sub 8 : cat. A/2 – cl. 2 – vani 6.5 – R.C. € 508,25 – via Piroler n. 7 – piano T-1

sup. catastale totale : 181 mq ; escluse aree scoperte : 171 mq

Laboratorio artigianale

mappale 196 sub 10 : cat. D/1 – R.C. € 4.751,40 – via Piroler n. 14 – piano T

Area scoperta

mappale 196 sub 6 : area urbana di mq 2.788 – via Piroler n. 7 – piano T

con menzione che la porzione originaria del fabbricato è altresì ancora erroneamente così censita al Catasto Fabbricati:

Comune di Montebelluna – Sezione E – Foglio 4

mappale 297 sub 1 – cat. A/3 cl. 3 vani 8 – R.C. € 654,04 – via Piroler, piano S1-T-1

mappale 297 sub 2 – cat. C/6 cl. 4 mq 18 – R.C. € 66,00 – via Piroler, piano T

Quindi il mappale 297 sub 1-2 e il mappale 196 sub 6-7-8 identificano il medesimo immobile, solamente che il mappale 297 sub 1-2 rappresenta la consistenza dell'immobile prima dell'ampliamento.

Conformità intestazione catastale: l'attuale ditta catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità dati catastali:

I numeri civici in visura non sono aggiornati.

In banca dati catastale vi è un **DOPPIONE** dell'abitazione, in quanto risulta ancora erroneamente censita e non soppressa l'abitazione originaria, mappale 297 sub 1 – 2, in quanto con la pratica catastale in data 17/03/1988, prot. 9885, per l'accatastamento degli ampliamenti eseguiti è stata presentata come denuncia di nuova costruzione, anziché in variazione e soppressione del pre-esistente fabbricato mappale 297 sub 1-2, originando così l'attuale duplicazione esistente.

Identificazione dell'immobile al Catasto dei Terreni: Il terreno sul quale insiste il fabbricato in oggetto è altresì censito al Catasto Terreni,

Comune di Montebelluna (TV), **Foglio 34, mappale 196, ente urbano** di mq 3.824 (derivante dall'unificazione degli ex mappali 196 – 213 – 331, giusto Tipo Mappale prot. 39848 del 20/05/1987 e Tipo mappale n. 60173 del 21/11/1991).

Si precisa che nell'area recintata pertinenziale dell'immobile ne è inclusa una porzione ricadente sui mappali 422 – 423 non oggetto di esecuzione.

Sui medesimi mappali 422 – 423 insiste una carrareccia sterrata che funge da accesso carraio al laboratorio, trattasi di accesso non costituito ed insistente su terreni non compresi nella vendita, sebbene siano di proprietà dell'esecutato.

Variazioni catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

L'abitazione mappale 196 sub 7 deriva dal sub 2 per frazionamento.

L'abitazione mappale 196 sub 8 deriva dal sub 2 per frazionamento.

Il laboratorio artigianale mappale 196 sub 10 deriva dal sub 9 per variazione d'uso. Quest'ultimo deriva dal sub 2 – 3 – 4 – 5 per frazionamento, fusione, ampliamento e cambio d'uso.

L'area scoperta mappale 196 sub 6 deriva dal sub 1 per ampliamento.

Conformità planimetrie catastali:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione mappale 196 sub 7, depositata in banca dati il 02/01/1992, è conforme allo stato di fatto.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione mappale 196 sub 8, depositata in banca dati il 02/01/1992, è conforme allo stato di fatto.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del laboratorio artigianale mappale 196 sub 10, depositata in banca dati il 12/06/1996, **NON È CONFORME** allo stato di fatto, in quanto vi sono lievi modifiche delle forometrie e distribuzione interna e vi sono consistenti porzioni di immobile non accatastate. **Trattasi di porzioni abusivamente realizzate, non sanabili e da demolire.**

Inoltre nel locale accessorio posto sul lato sud, la destinazione pesa non è conforme in quanto l'unità ne è sprovvista.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'area scoperta mappale 196 sub 6, depositata in banca dati il 02/01/1992, **NON È CONFORME** allo stato di fatto, in quanto vi sono porzioni di immobile non accatastate. **Trattasi di porzioni abusivamente realizzate, non sanabili e da demolire.**

Confini delle unità immobiliari (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

Il LOTTO N. I confina:

a nord con mappali 212 – 193 – 695 ;

ad est con mappale 374 ;

a sud con mappali 421 – 422 – 423 ;

ad ovest, in parte con strada pubblica via Piroler ed in parte con mappale 360 ;

tutti del foglio 34 di Montebelluna (TV).

Figura A.1.4 – estratto di mappa catastale, Comune di Montebelluna, foglio 34, mappale 196

lotto n. 1 – fabbricato via Piroler di Montebelluna (TV)–

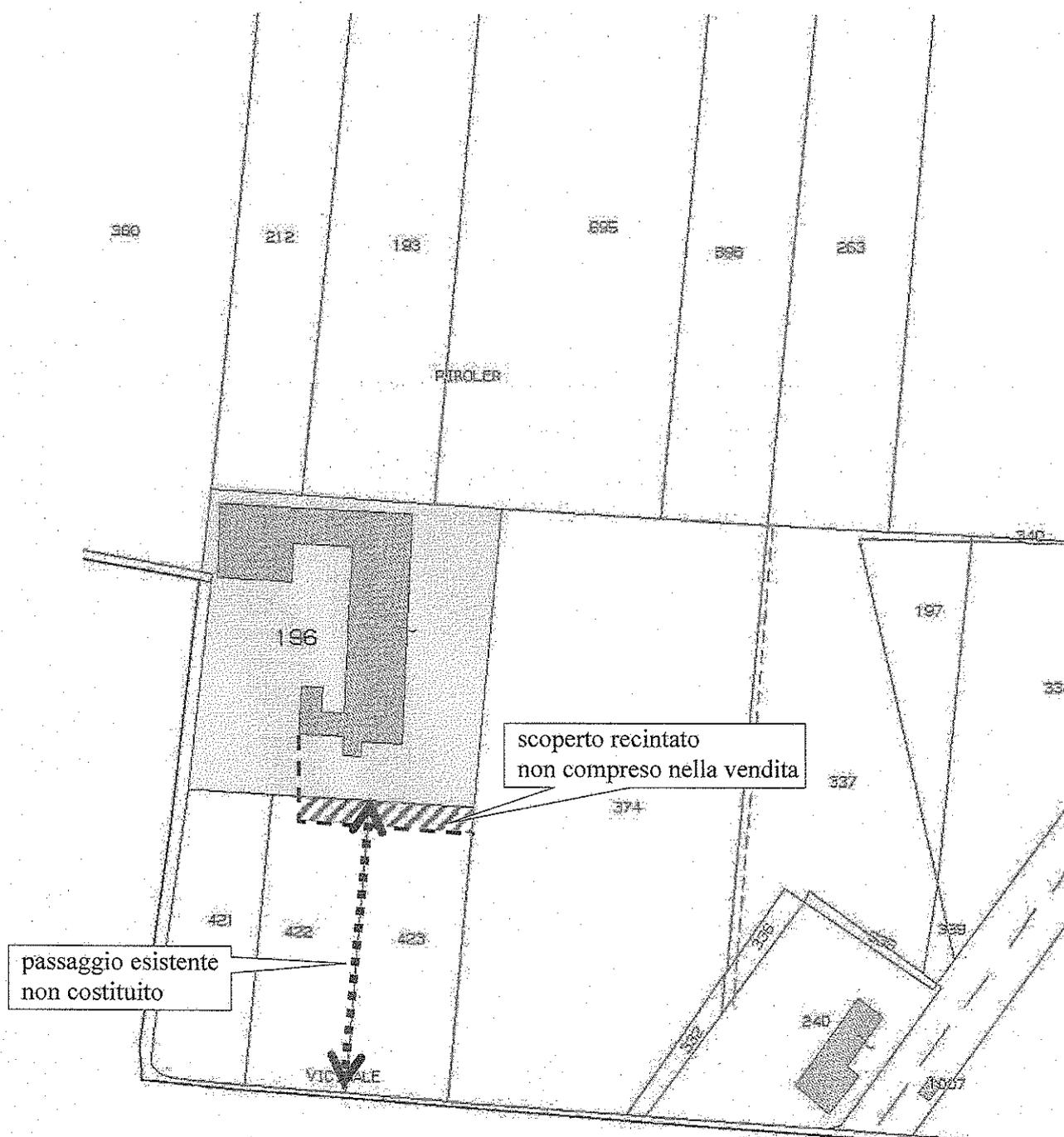
IN TRATTEGGIO ROSSO, PORZIONE DI SCOPERTO RECINTATO
NON COMPRESO NELLA VENDITA

Figura A.1.5 – elaborato planimetrico complesso immobiliare LOTTO N. 1 (fuori scala)

Comune di Montebelluna, via Piroler, sez. E - foglio 4, mappale 196

in arancione la porzione residenziale, in verde la porzione artigianale

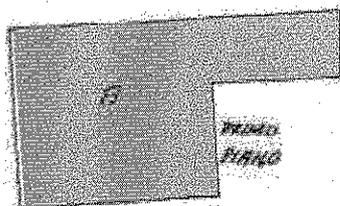
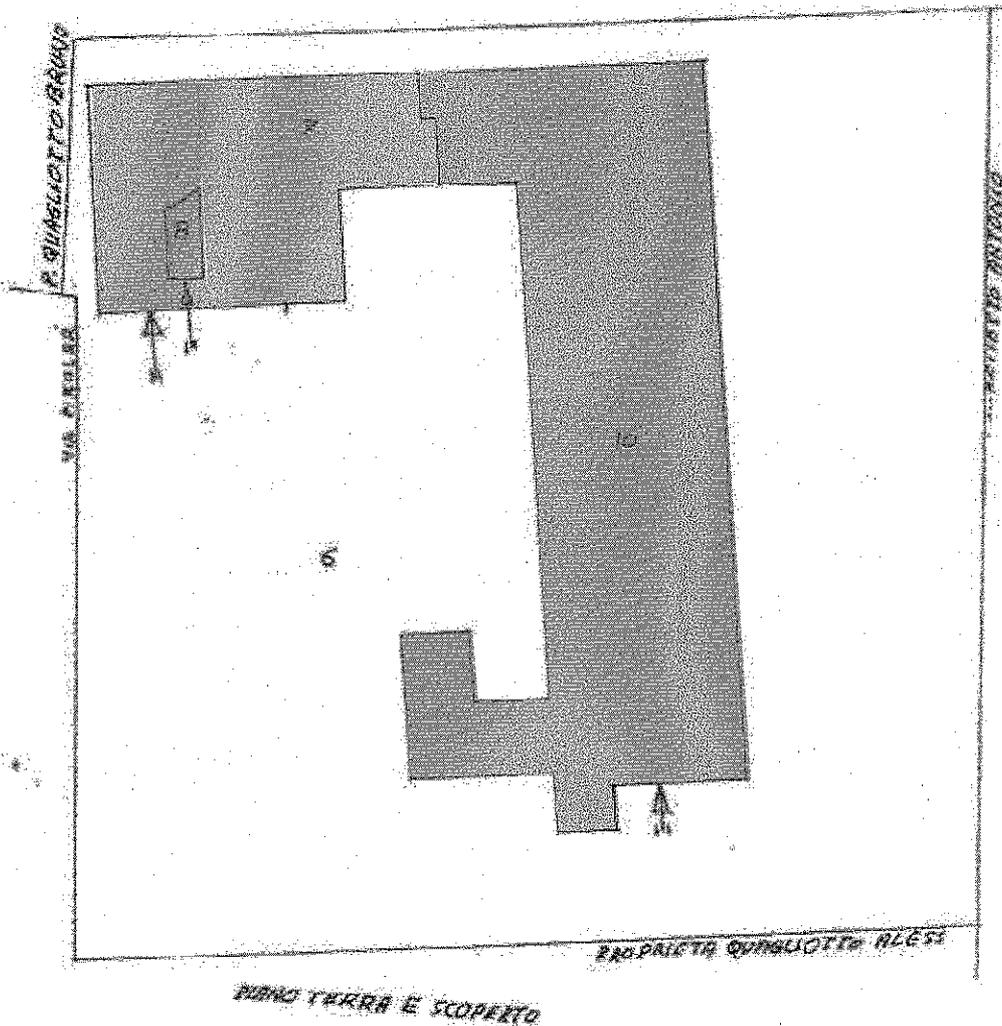
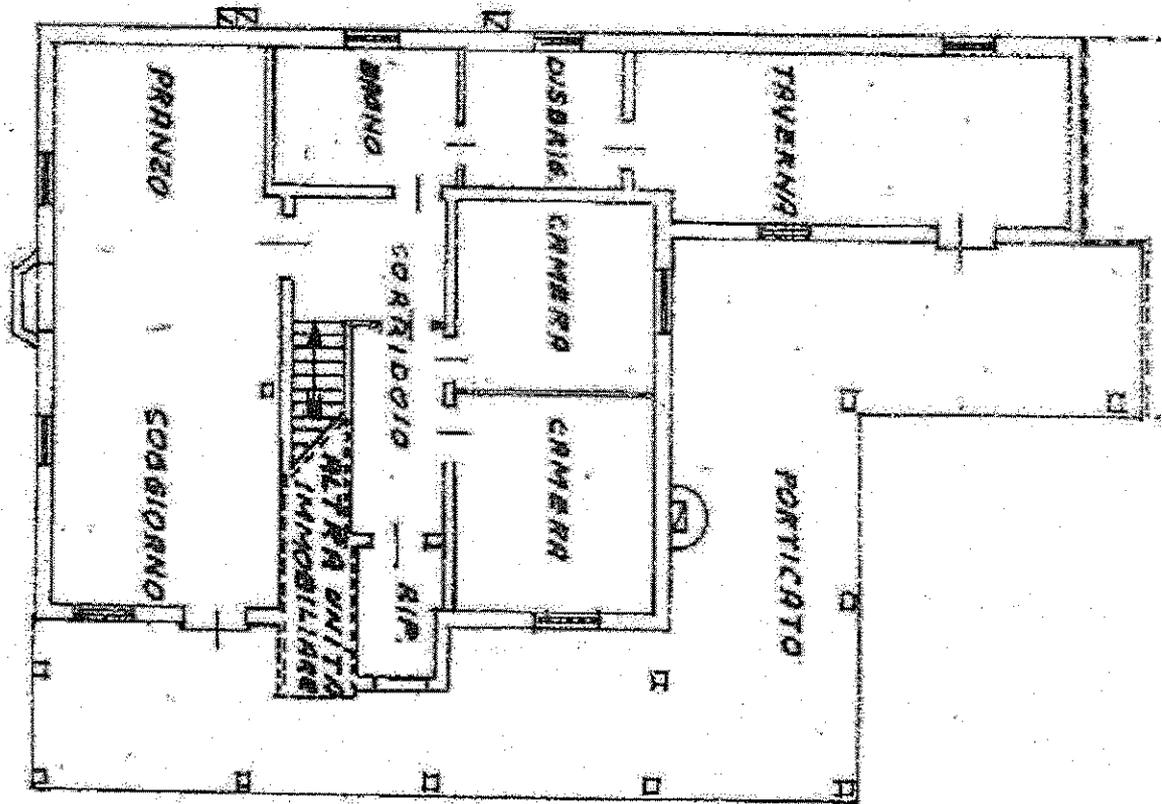
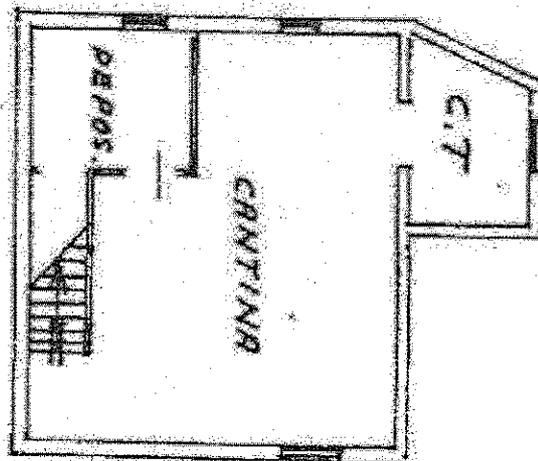


Figura A.1.6 – planimetria catastale ABITAZIONE PIANO TERRA-INTERRATO (fuori scala)
mapp. 196 sub 7

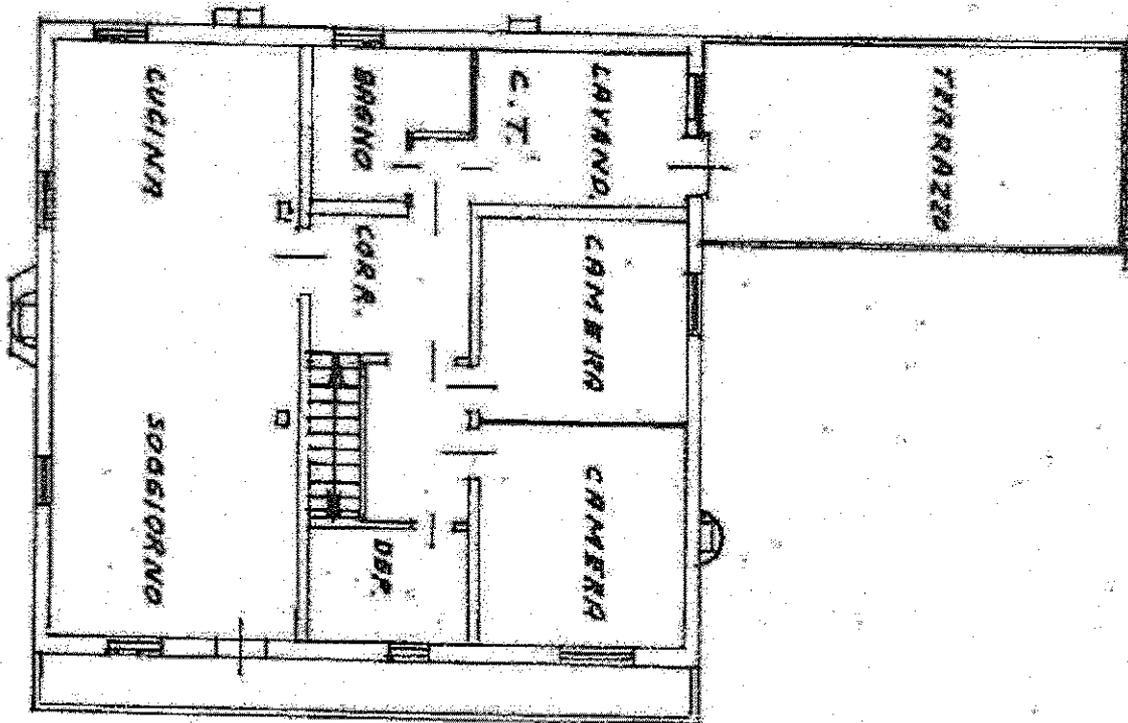


PIANO TERRA H. 200

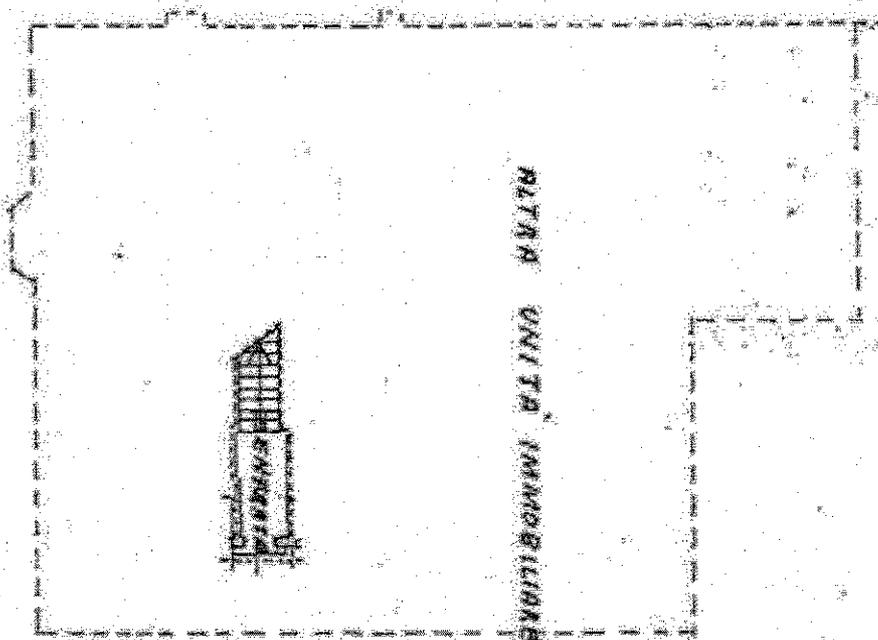


PIANO INTERRATO
H. 240

Figura A.1.7 – planimetria catastale ABITAZIONE PIANO PRIMO (fuori scala)
mapp. 196 sub 8

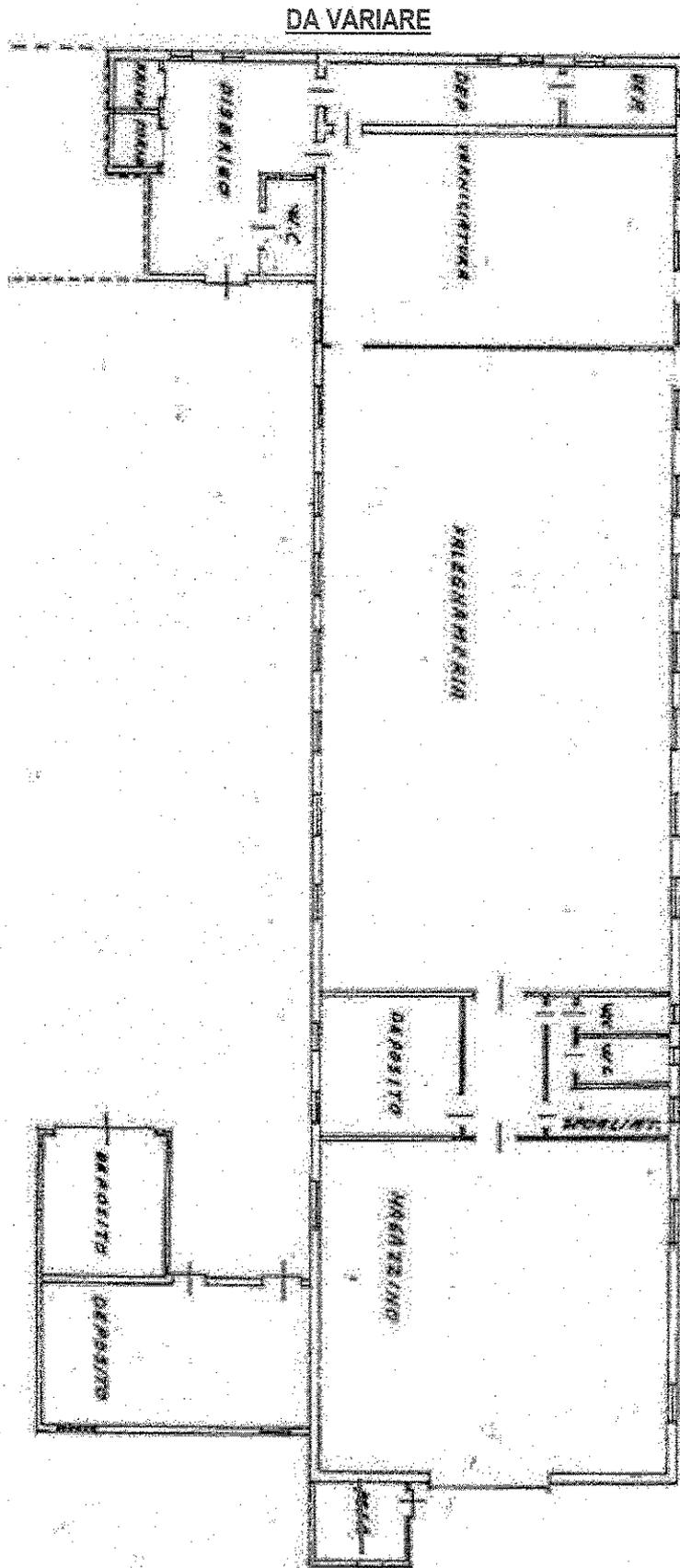


PRIMO PIANO



PIANO TERRA

Figura A.1.8 – planimetria catastale LABORATORIO ARTIGIANALE mapp. 196 sub 10



A.1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA

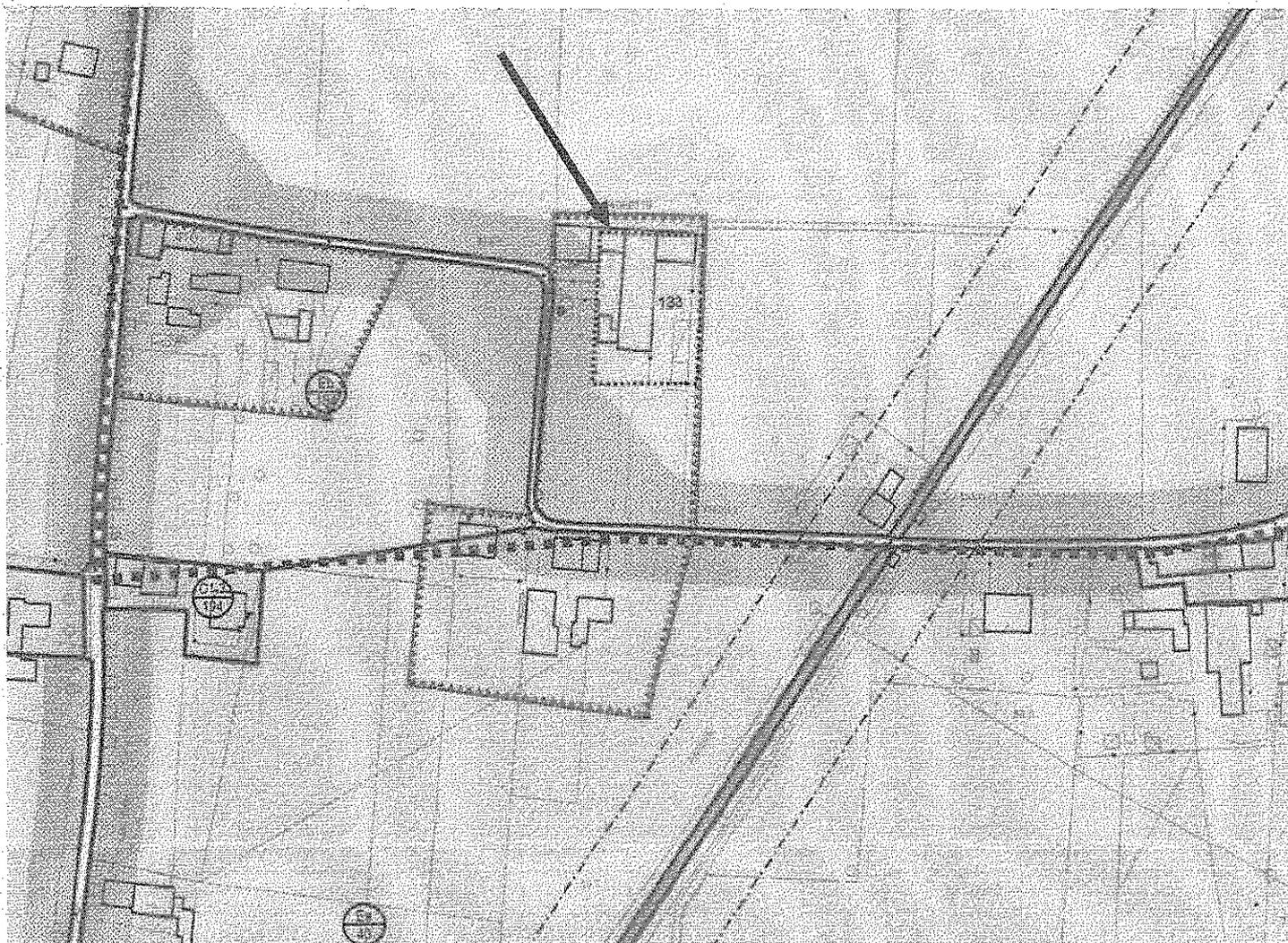
Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna, l'area coperta e scoperta del fabbricato di via Piroler (LOTTO N. 1), ricade in zona classificata:

Z.T.O. Eb – Aree rurali a forte frammentazione residenziale (art. 29-30 N.T.O.), in **Ambito di edificazione diffusa** (art. 17 N.T.O.).

La porzione di fabbricato uso falegnameria è altresì individuata come “**Attività produttiva in zona impropria**” con numero identificativo n. 133, catalogata come attività non compatibile soggetta a trasferimento con compensazione (normato dall'art. 26 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi).

La fascia ovest del mappale 196 ricade altresì in fascia di rispetto stradale (art. 36 N.T.O.).

Figura A.1.9 – estratto tav. 1.18 del Piano degli Interventi Comune di Montebelluna con freccia rosso, indicazione del fabbricato LOTTO n. 1



A.1.4) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

A.1.4.1) Descrizione generale : Il fabbricato (LOTTO N. 1) oggetto di esecuzione è costituito da due alloggi residenziali siti sulla porzione nord-ovest del fabbricato, l'uno al piano terra l'altro al piano primo (quest'ultimo allo stato grezzo), e da un laboratorio ad uso artigianale ad un unico piano fuori terra che costituisce la porzione est del fabbricato. La costruzione dell'originaria porzione del fabbricato residenziale risale alla fine degli anni 1960, successivamente è stato ampliato in più riprese ed oggetto di condono edilizio 1985 e 1994. A tutt'oggi risulta rilasciata solamente l'agibilità dell'originaria abitazione edificata negli anni 1960 (quindi mancano le agibilità dell'appartamento piano terra, del laboratorio falegnameria, e dell'appartamento al piano primo in quanto al grezzo).

Figura A.1.10 – aerofotogrammetria con individuazione del LOTTO N.1

La porzione in tratteggio rosso, seppur ricompreso all'interno della recinzione esistente, non è compresa nella vendita in quanto esterno all'immobile oggetto di pignoramento

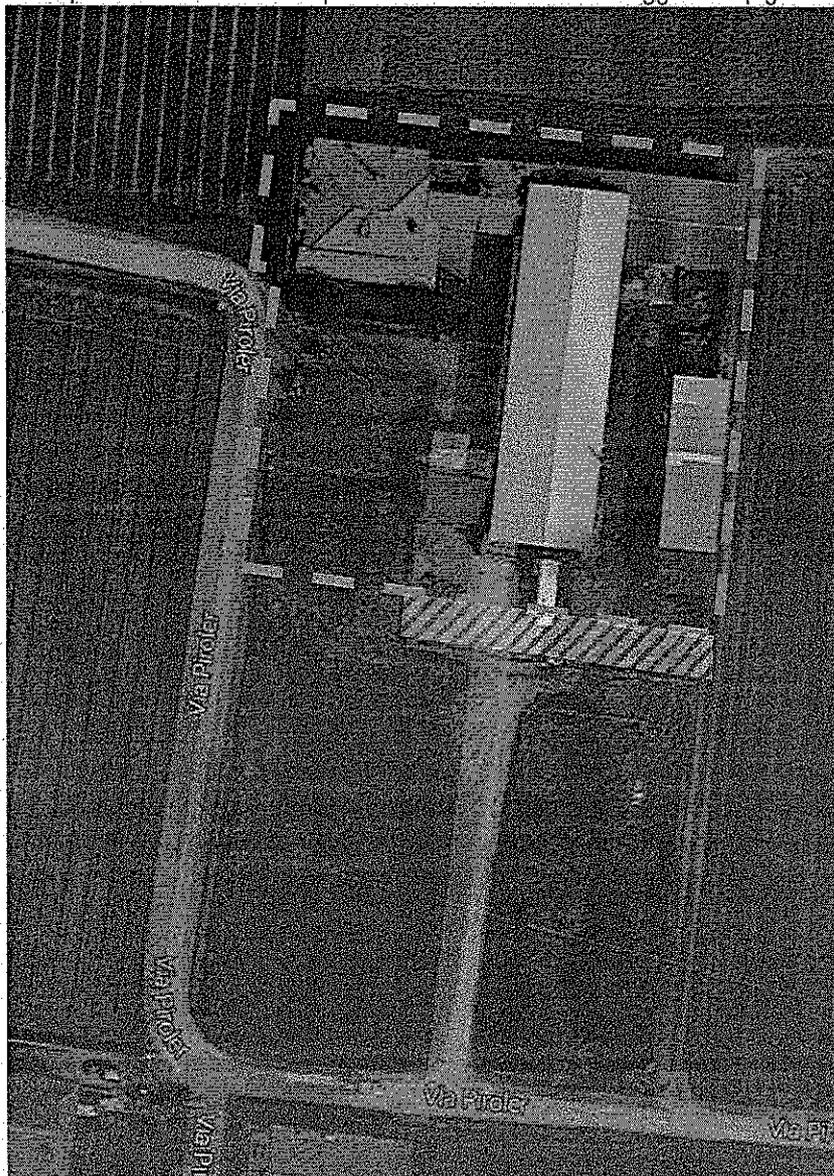


Foto A.1.11 – vista generale da sud-ovest del complesso immobiliare di via Piroler LOTTO N. 1



Foto A.1.12 – vista da ovest dell'accesso dalla via Piroler al LOTTO N. 1

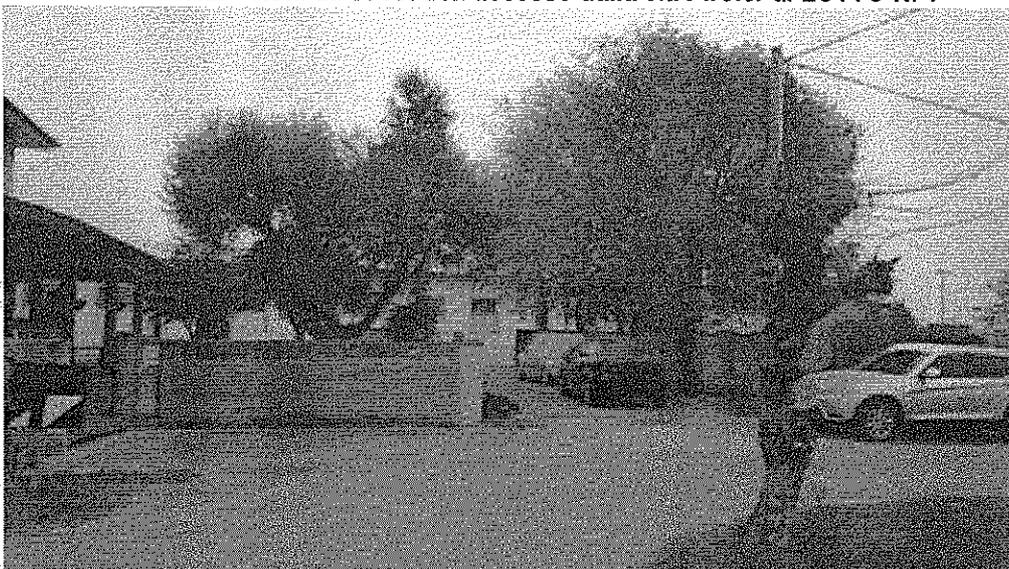


Foto A.1.13 – vista da sud della porzione residenziale del complesso imm.re LOTTO N. 1



Foto A.1.14 – vista da sud-ovest della porzione residenziale del complesso imm.re LOTTO N. 1

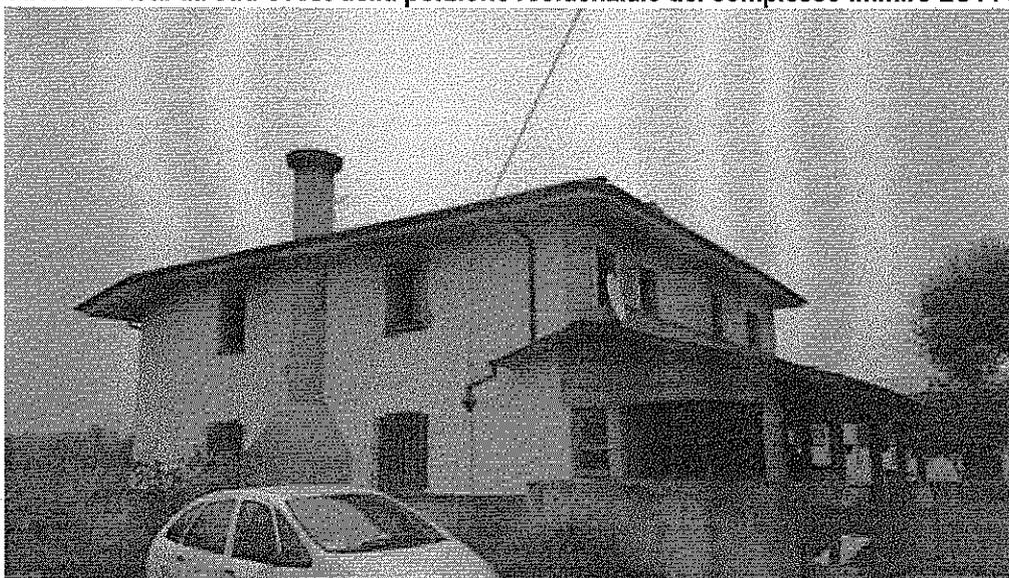


Foto A.1.15 – vista da sud della porzione residenziale del complesso imm.re LOTTO N. 1



Foto A.1.16 – vista prospetto est della porzione residenziale del complesso imm.re LOTTO N. 1



Foto A.1.17 – vista di parte del prospetto sud del complesso imm.re LOTTO N. 1

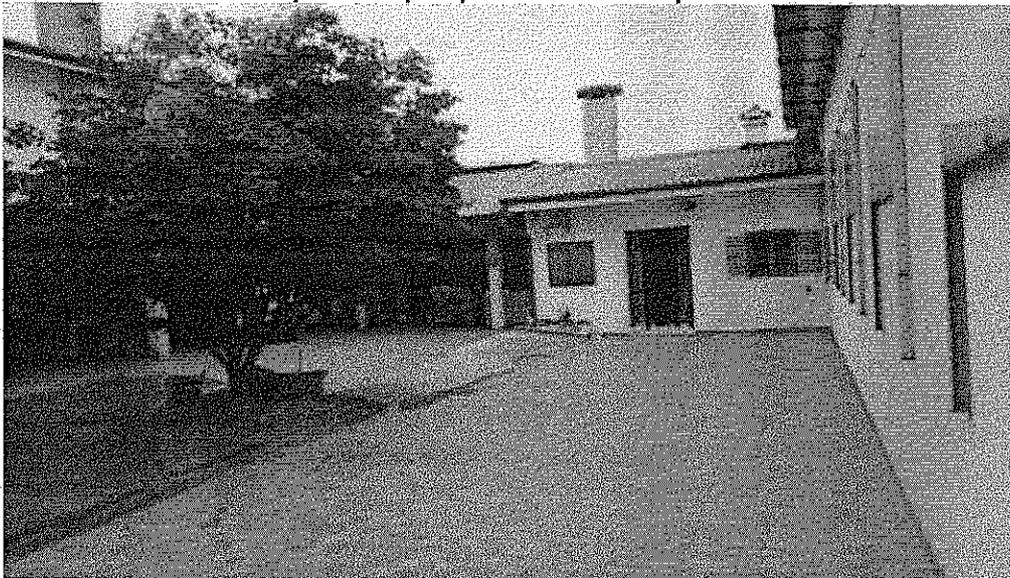


Foto A.1.18 – vista da nord dello scoperto ovest del complesso imm.re LOTTO N. 1



Foto A.1.19 – vista del prospetto nord del complesso imm.re LOTTO N. 1



A.1.4.2) Accessi :

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada asfaltata di via Piroler, attraverso l'accesso carraio sito sul lato ovest e che prospetta direttamente sulla via Piroler.

Altro accesso di fatto è quello esistente sul lato sud, che attraversando i mappali 422 – 423 (non oggetto di esecuzione), mette in comunicazione il laboratorio con la via Piroler. Come già relazionato, trattasi di passaggio esistente, ma non costituito con titolo notarile.

A.1.4.3) Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Il fabbricato originario, costituito dalla porzione est dell'abitazione, è stato edificato nella fine degli anni 1960, successivamente è stato ampliato in più riprese e quindi sanato con il condono 1985.

La porzione residenziale si eleva su due piani fuori terra ed in parte un piano interrato. Le strutture verticali della porzione residenziale sono in laterizio, le strutture orizzontali in latero-cemento.

La porzione di fabbricato ad uso artigianale (falegnameria), costituisce la porzione est dell'intero complesso immobiliare, è elevata su di un unico piano fuori terra, è stata edificata negli anni 1970. Originariamente costruito come stalla, a metà degli anni settanta è stato adattato ad allevamento cunicolo, per essere poi adibito a falegnameria. La struttura portante è costituita dalle murature perimetrali, ove poggiano esili capriate reticolari in ferro, sulle quali poggiano l'orditura secondaria della copertura costituita da profilati tipo "omega", che fungono da appoggio per la controsoffittatura interna in eternit. Il manto di copertura è costituito da pannelli tipo sandwich.

Conclusivamente la tipologia costruttiva e di finitura del complesso immobiliare è quella tipica dell'epoca di costruzione dei fabbricati anni 1960 – 1970.

Nell'epoca in cui i fabbricati sono stati realizzati, nel Comune di Montebelluna non vigeva ancora la classificazione sismica.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico ed acustico.

Pure gli impianti ivi installati (idrico, termico, sanitario, fognario, elettrico, ecc.) non rispettano le attuali normative vigenti ed, essendo che l'immobile è privo di abitabilità (residenza) e agibilità (laboratorio), per l'eventuale ottenimento degli stessi dovrà forzatamente essere oggetto di lavori di rifacimento/adequamento, come da normative vigenti.

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

A.1.4.4) Descrizione dell'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA :

L'appartamento al piano terra (mappale 196 sub 7) è costituito da ampia zona soggiorno – cucina – pranzo (che funge anche da ingresso), disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno, disimpegno e taverna, oltre ad un ampio portico sul lato sud, che in parte è di uso promiscuo con il soprastante appartamento del piano primo, in quanto è dal portico che si accede al vano scale che conduce al piano primo.

Il piano interrato (che costituisce porzione del 196 sub 7) è composto da locale deposito, cantina e centrale termica, e si trova in precarie condizioni, causa vistose infiltrazioni di umidità su tutte le murature perimetrali e interne.

Finiture interne:

Le pavimentazioni dell'appartamento al piano terra sono in piastrelle (come pure il pavimento e rivestimento del bagno), ad eccezione di quelle delle due camere che sono in parquet di legno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati color bianco. Parte del soffitto della zona giorno è rivestito con finti travi di legno. La taverna è rivestita in perline di legno, come pure il soffitto inclinato. Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti sono in legno con finestre ad anta; esternamente vi sono gli oscuri in legno.

Le finiture sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte (anni 1960).

Impianti:

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

L'impianto di riscaldamento è con caldaia (priva del relativo libretto caldaia) e termosifoni.

L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario risalgono all'epoca di installazione e non sono rispondenti alle vigenti normative in materia sulla conformità degli impianti tecnologici.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'appartamento al piano terra è mediocre, compatibilmente con la vetustà dell'immobile di cui è parte.

Si segnalano macchie di umidità e infiltrazioni d'acqua sulle pareti e soffitti dell'unità, in particolar modo nel piano interrato.

Classificazione energetica:

Considerata la consistenza (superficie e volume riscaldato) dell'appartamento al piano terra, 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, 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, l'appartamento appartiene alla classe "G".

Stato dell'immobile:

L'appartamento al piano terra attualmente è occupato dalla famiglia dell'esecutato. Essendo l'unità abitata risulta arredata ed allacciata ai pubblici servizi. L'arredo e le cose mobili non sono comprese nella vendita.

Documentazione fotografica APPARTAMENTO PIANO TERRA

Foto A.1.20 – soggiorno

Foto A.1.21 – cucina

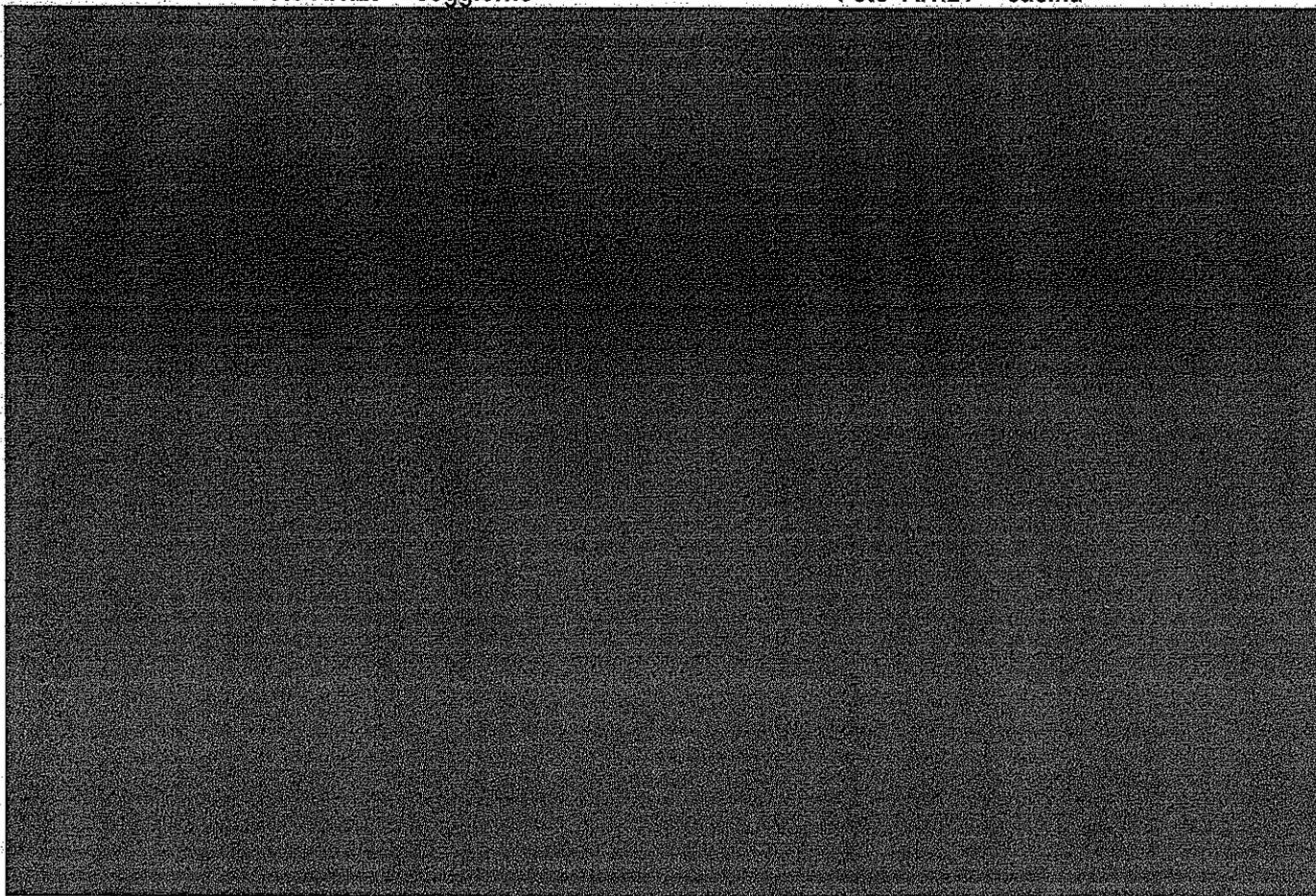
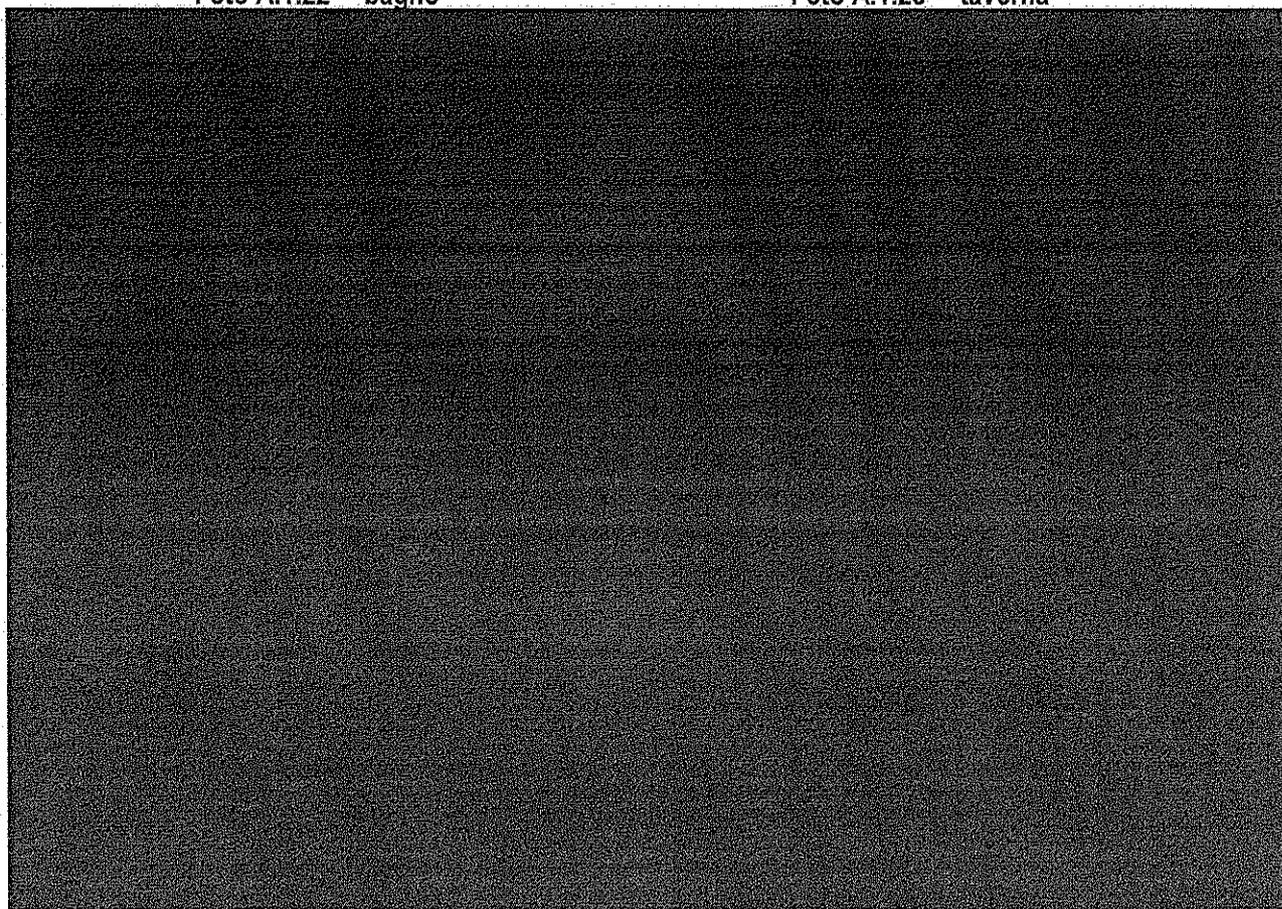


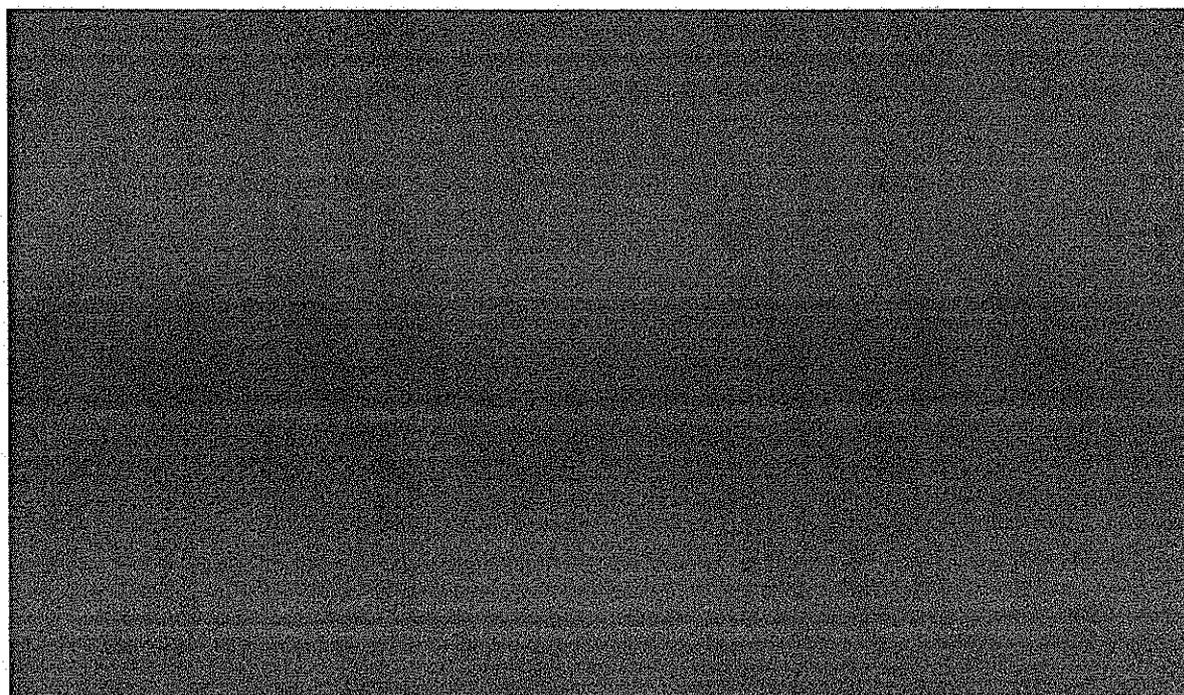
Foto A.1.22 – bagno

Foto A.1.23 – taverna



Documentazione fotografica PIANO INTERRATO

Foto A.1.24 – cantina piano interrato



A.1.4.5) Descrizione dell'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

L'appartamento che si sviluppa sull'intero piano primo (mappale 196 sub 8), attualmente allo stato grezzo, risulta costituito da ampio vano da adibirsi a zona soggiorno – cucina – pranzo, da un disimpegno, da due camere, da un ripostiglio, dal bagno, dalla lavanderia e da due terrazze (una a sud e l'altra ad est).

Finiture interne:

Come già relazionato, attualmente l'unità si trova allo stato "grezzo avanzato". Mancano i pavimenti, tinteggiature, rivestimenti, impianto elettrico, impianto termico, impianto idrico, sanitari, porte, serramenti esterni, ecc. ecc.

Impianti:

Essendo l'unità allo stato grezzo, gli impianti non sono funzionanti e risultano da completare, integrare e/o modificare per l'adeguamento alle normative vigenti.

Stato manutentivo:

La porzione al PIANO PRIMO attualmente si trova allo stato grezzo.

Si segnalano macchie di umidità e infiltrazioni d'acqua sulle pareti e soffitti dell'unità, provenienti dalla soprastante copertura.

Classificazione energetica:

Per la porzione al PIANO PRIMO (mappale 196 sub 8), essendo l'unità allo stato grezzo, all'attualità non è possibile attribuire una classe energetica all'unità stessa.

Stato dell'immobile:

L'unità al PIANO PRIMO attualmente è libera in quanto trovasi allo stato grezzo. L'unità attualmente non è agibile, in quanto manca completare le finiture e gli impianti.

Documentazione fotografica PIANO PRIMO

Foto A.1.25 – vista dell'interno

Foto A.1.26 – vista dell'interno

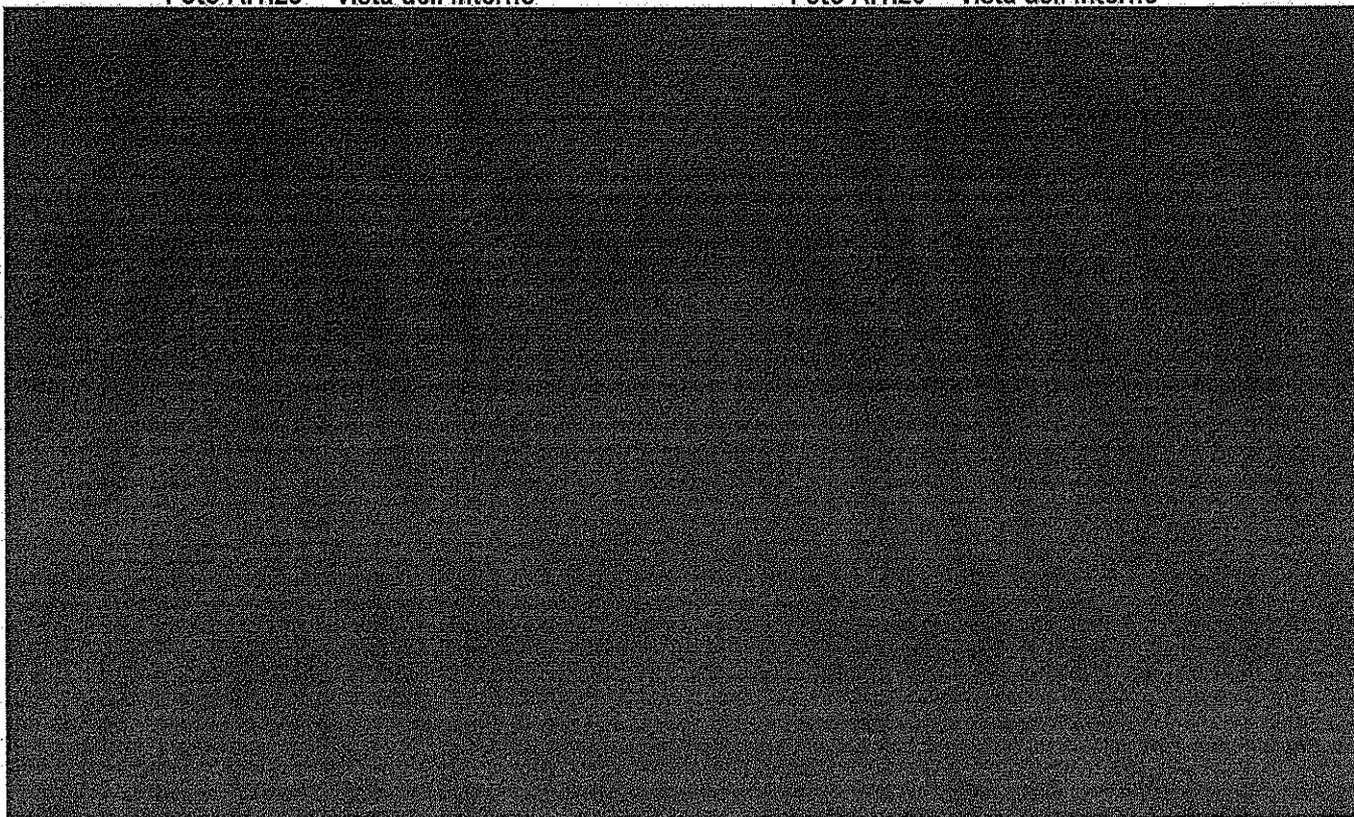


Foto A.1.27 – vista della terrazza lato est

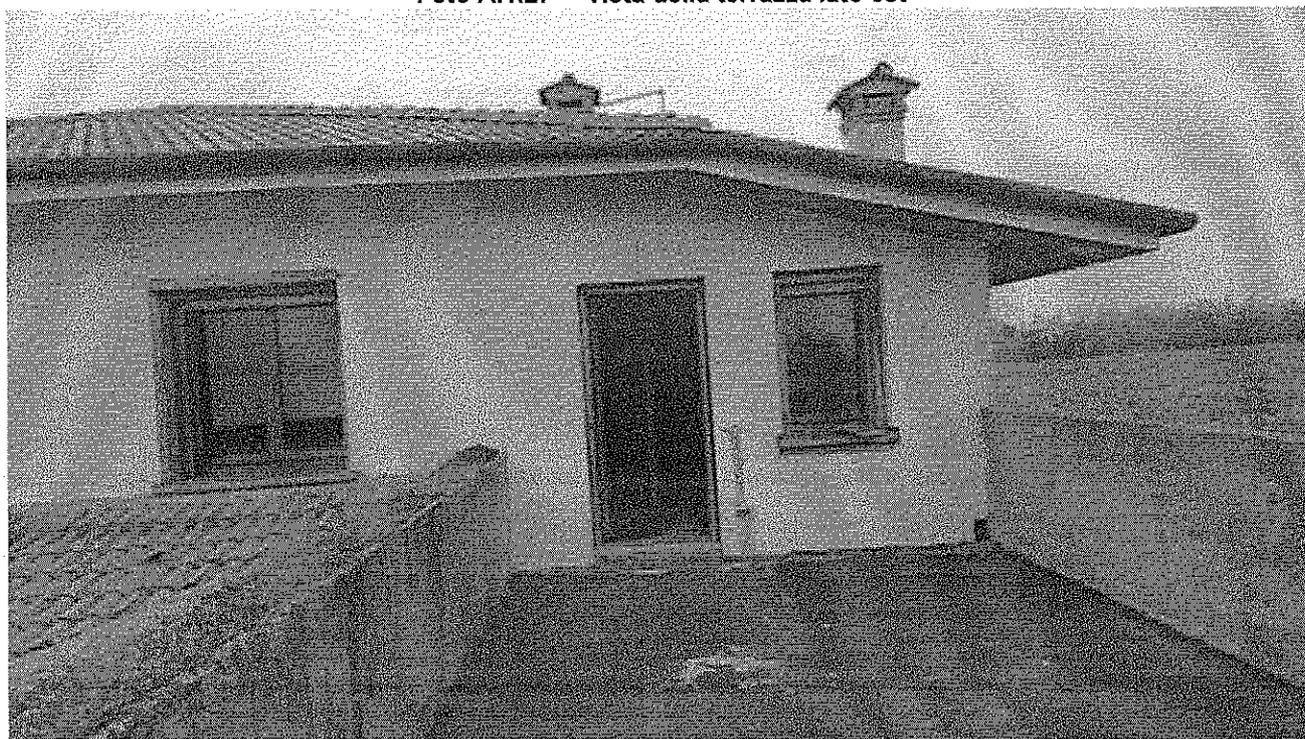
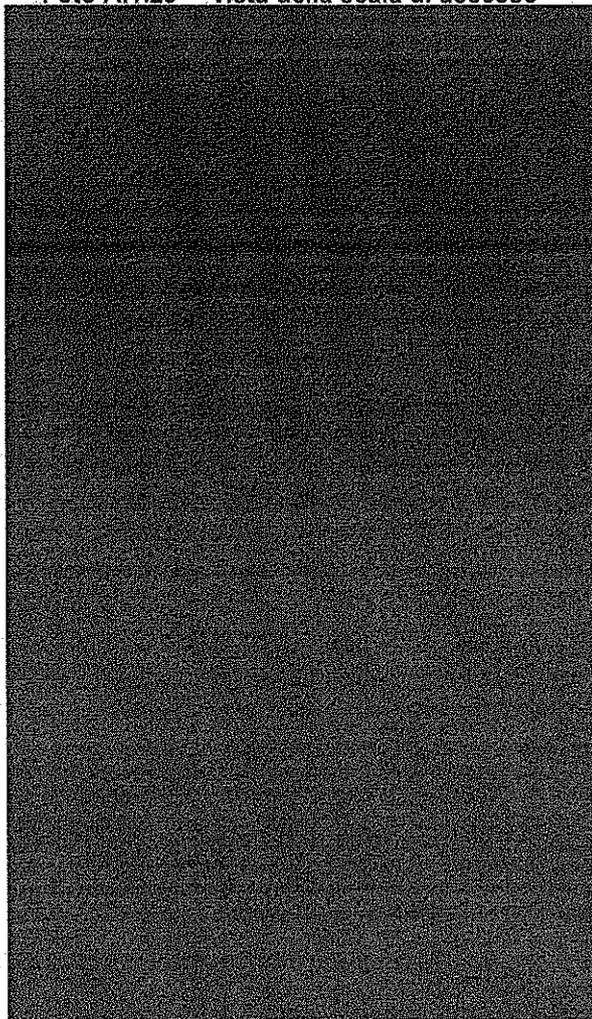


Foto A.1.28 – vista della terrazza lato sud



Foto A.1.29 – vista della scala di accesso



A.1.4.6) Descrizione del LABORATORIO ARTIGIANALE (FALEGNAMERIA) :

Il laboratorio artigianale mappale 196 sub 10 ha una superficie al lordo delle murature di oltre mq 700 ed è composto dal locale principale ad uso laboratorio falegnameria, suddiviso in due locali, dal magazzino e da svariati locali accessori adibiti a locali deposito e wc.

Nello scoperto sito sul lato est del fabbricato vi sono diversi manufatti di notevoli dimensioni realizzati abusivamente, presumibilmente successivamente al 1994, in quanto non risultanti dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia del relativo condono.

Trattasi prevalentemente di tettoie aventi struttura portante costituita da pilastri in acciaio sui quali poggiano la struttura di copertura, pure in acciaio, e soprastante pannellatura costituita da lamiera. Trattasi di opere realizzate quando vigeva già la classificazione sismica. Pertanto le stesse costituiscono violazione alle norme di costruzione in zona sismica di cui alla Legge n. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Trattasi di opere non sanabili e pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione e rimessa in pristino entro i termini fissati dalla Legge, con accollo di tutte le relative spese,

oneri ed incumbenti vari (ivi compreso le spese dello smaltimento dei materiali di risulta, dei materiali accatastati in loco, nonché dei rifiuti pure presenti, ivi comprese eventuali analisi).

Le porzioni abusivamente realizzate, ai fini della stima, vanno considerate in detrazione.

Finiture interne:

La pavimentazione interna per la maggior quota parte è in calcestruzzo liscio, il tutto in scadente stato di conservazione. Le pareti sono intonacate al civile, il controsoffitto interno è in eternit ed i serramenti sono con profilo metallico con vetro semplice, il tutto in scadente stato manutentivo.

Le finiture sono quelle tipiche dei fabbricati rurali dell'epoca di costruzione (anni 1970).

Impianti:

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

L'unità è priva dell'impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico e l'impianto idrico risalgono all'epoca di installazione e non sono rispondenti alle vigenti normative in materia sulla conformità degli impianti tecnologici.

I locali accessori sul lato nord (disbrigo, wc, cella frigo, deposito, ecc.), sebbene catastalmente censiti con il capannone, di fatto sono allacciati all'impianto idrico ed elettrico dell'attigua abitazione.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è scadente / pessimo, accentuato dalla gran quantità di materiali vari depositati dentro e fuori l'immobile.

Si evidenziano diffuse macchie di umidità e infiltrazioni d'acqua sulle pareti e soffitti.

Stato dell'immobile:

Nell'unità attualmente risulta stoccata una notevole quantità di materiali vari (non compresi nella vendita). Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la differenziazione e per le relative spese di smaltimento a norma di legge, ivi compreso nell'ipotesi in cui trattasi di rifiuti speciali e/o tossici e/o quant'altro.

Classificazione energetica:

Trattandosi di un laboratorio artigianale non riscaldato, è da ritenersi che l'unità non sia soggetta al relativo obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Comunque, considerate le caratteristiche tipologiche, costruttive dell'immobile, lo stesso ricadrebbe nella categoria G.

Documentazione fotografica LABORATORIO ARTIGIANALE

Foto A.1.30 – vista interna della falegnameria e del controsoffitto in eternit

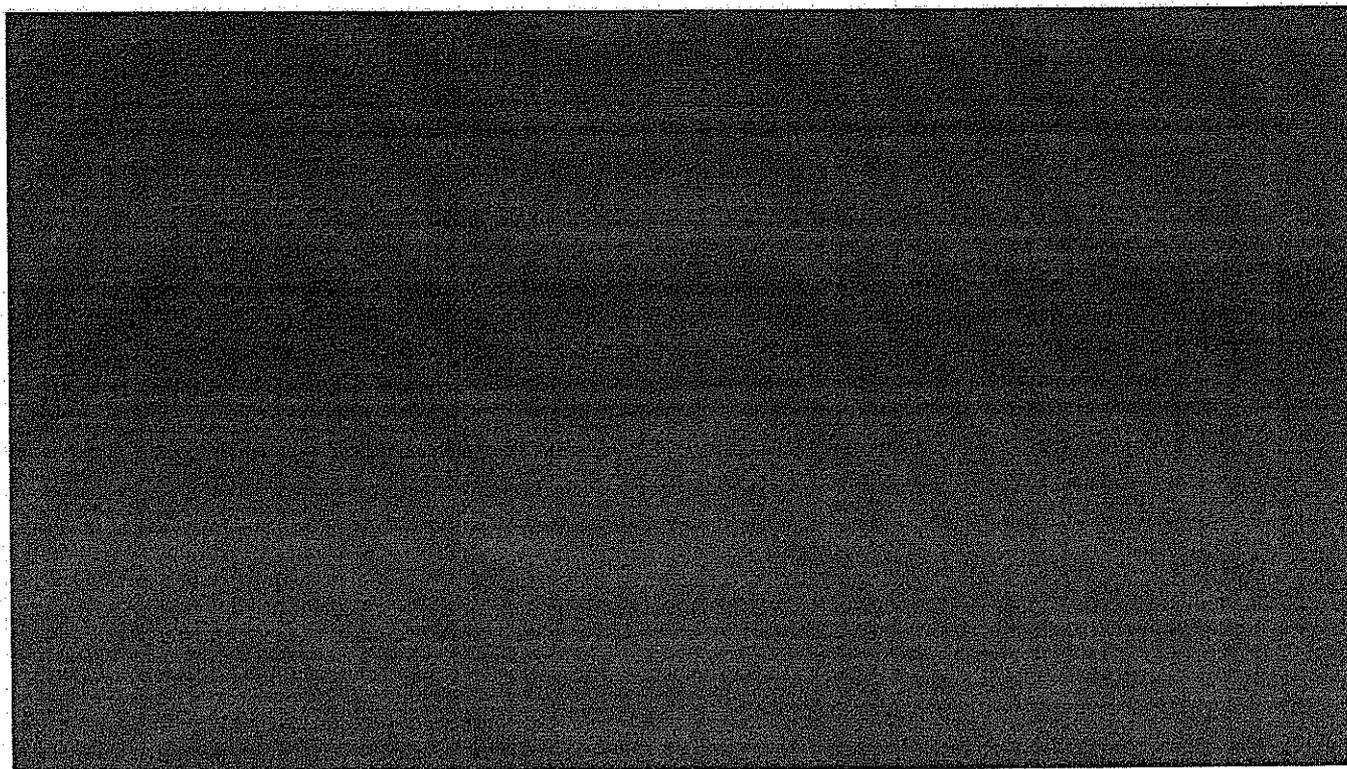


Foto A.1.31 – prospetto sud del laboratorio-falegnameria

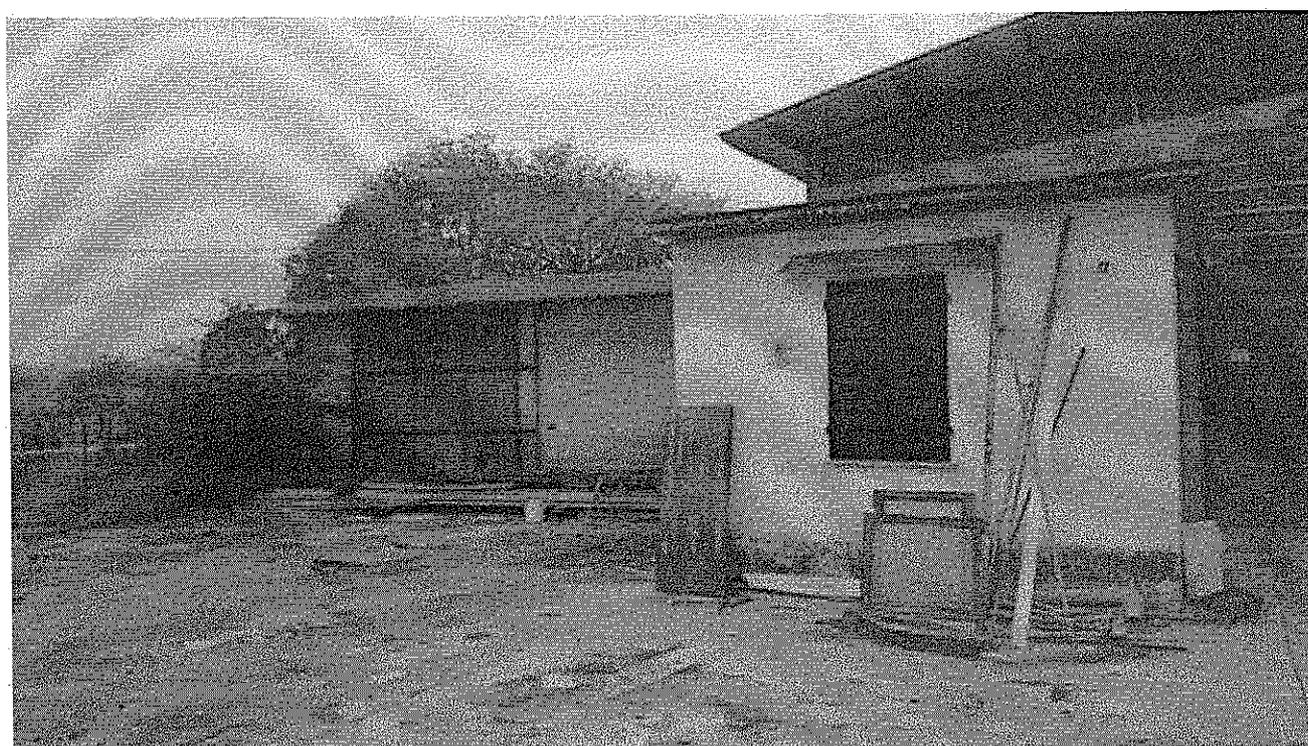


Foto A.1.32 – vista locale deposito

Foto A.1.33 – wc

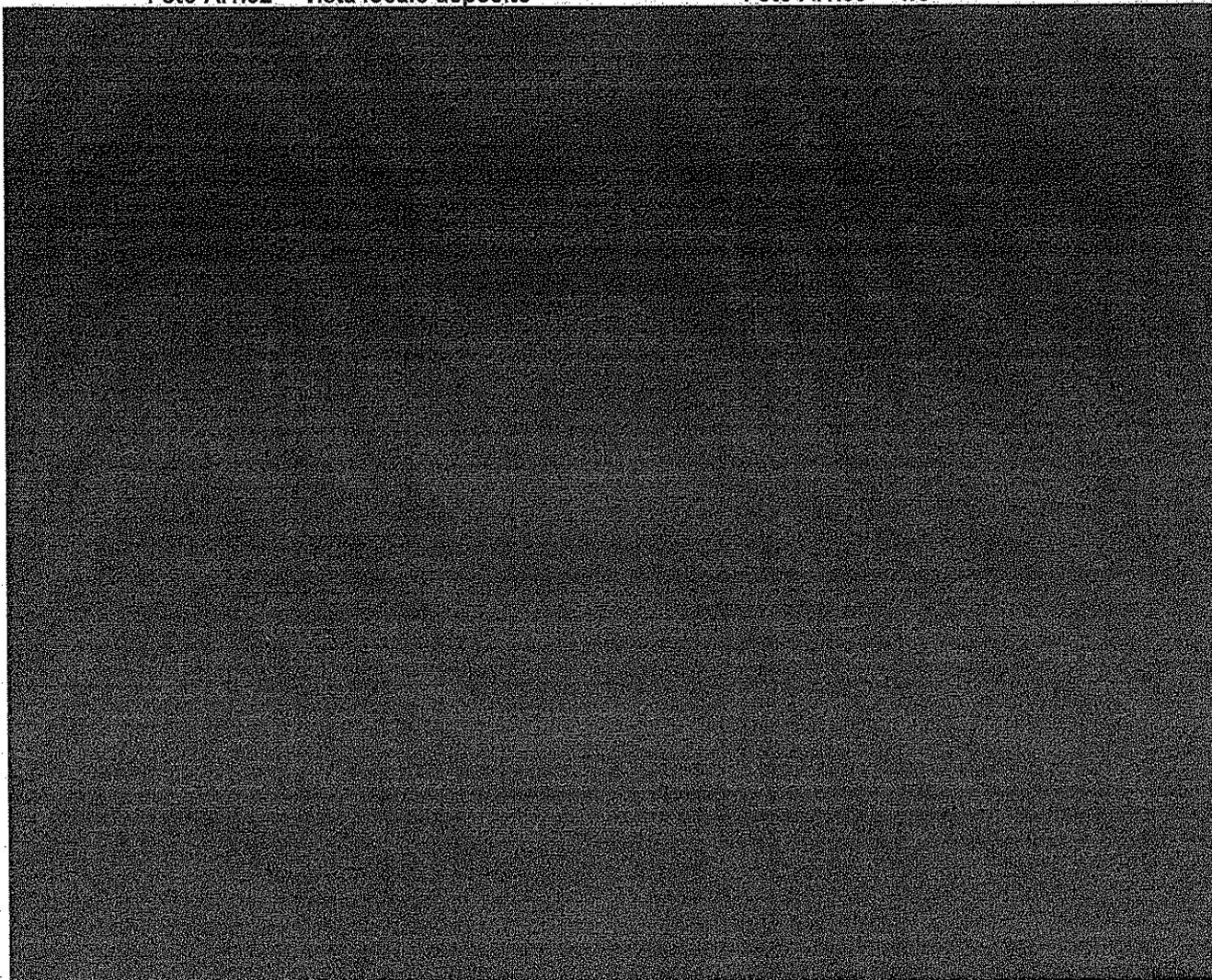
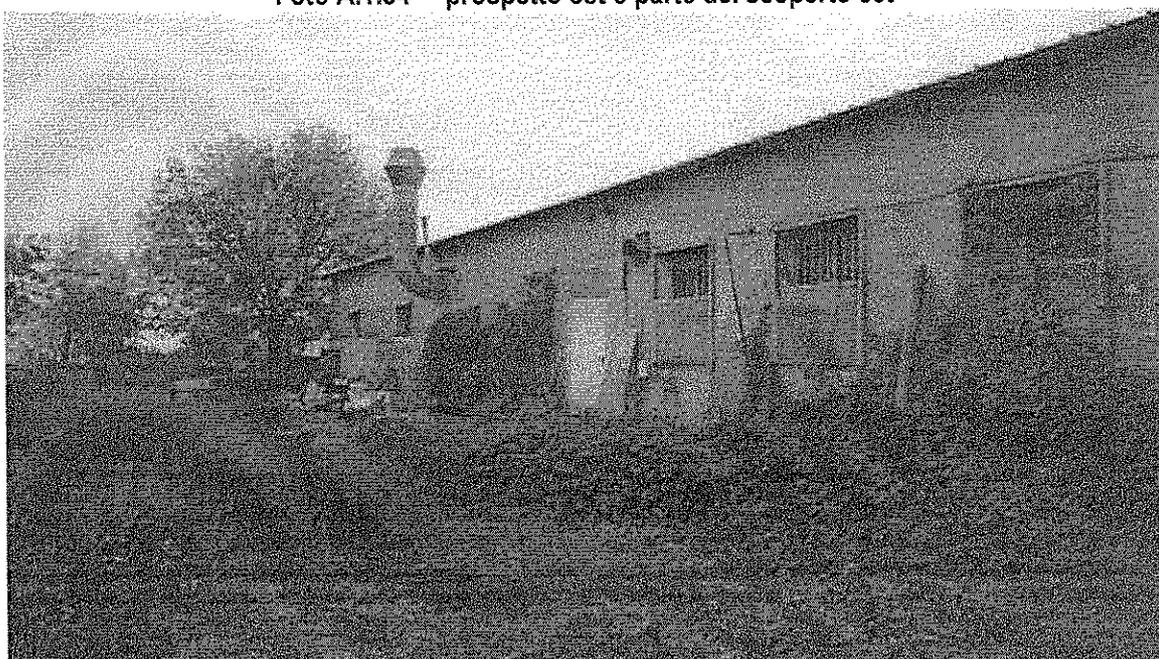


Foto A.1.34 – prospetto est e parte del scoperto est



A.1.5) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Sulla base delle verifiche e degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico di Montebelluna è stato riscontrato che sono state presentate le seguenti pratiche edilizie e rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. 1542, pratica n. 31/67, rilasciata in data 21/02/1967 per la costruzione di civile abitazione in via Piroler, Sez. E fg. 4 mapp. 213;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 9896, n. 31/67 reg. Costruz. Edilizia, rilasciata in data 04/09/1967, con decorrenza dalla medesima data;
- Concessione Edilizia n. 6687 di prot., pratica n. 115/75, rilasciata in data 05/06/1975, per la costruzione di una stalla in via Piroler, sez. E, fg. 4, mapp. n. 196/b – 196/a – 213 – 197/f – 197/a – 197/e – 196/c – 1432 (prima porzione del capannone);
- Concessione Edilizia in sanatoria (Condono Edilizio L. n. 47/85) prot. n. 17702/86 rilasciata il 10/06/1992 per ampliamento del piano interrato, piano terra e piano primo del fabbricato residenziale, con ricavo di nuovo alloggio (al piano primo) e ampliamento di fabbricato aderente all'abitazione ad uso allevamento conigli, eseguiti in via Piroler 14 sul terreno censito in Catasto, Comune di Montebelluna, foglio 34, mappale 196;
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 6263 del 06/05/1993, prot. 93/6263, per il rifacimento dell'impianto elettrico e idrotermosanitario sull'edificio sito in via Piroler 14, censita in catasto al foglio 34 mapp. 196;
- Autorizzazione / Concessione in sanatoria (cd. condono edilizio 1994) n. 6896 del 19/05/1997, prot. 6896/95, per cambio di destinazione ad uso laboratorio falegnameria, eseguiti in via Piroler n. 14 sul terreno censito in catasto al foglio 34, mapp. 196 sub 10;
- Denuncia inizio attività prot. 31247 del 31/12/1998 e successiva presa d'atto del 11/01/1999, per l'installazione di un serbatoio GPL interrato.

A.1.6) CONFORMITA' URBANISTICA

ABITAZIONE

La porzione residenziale esistente costituita dall'appartamento al piano terra (mapp. 196 sub 7) e dall'appartamento al piano primo (mapp. 196 sub 8) sono **conformi allo stato autorizzato con la Concessione Edilizia n. 17702 rilasciata il 10/06/1992.**

LABORATORIO – FALEGNAMERIA

La porzione di fabbricato uso falegnameria **non è conforme allo stato autorizzato con le Concessioni Edilizie n. 17702 del 10/06/1992 (condono 1985) e successiva Concessione Edilizia n. 6896 del 19/05/1997 (condono 1994)**, in quanto dal confronto fra i grafici allegati alle succitate Concessioni Edilizie e lo stato di fatto, si sono riscontrate le seguenti difformità, in parte sanabili ed in parte non sanabili.

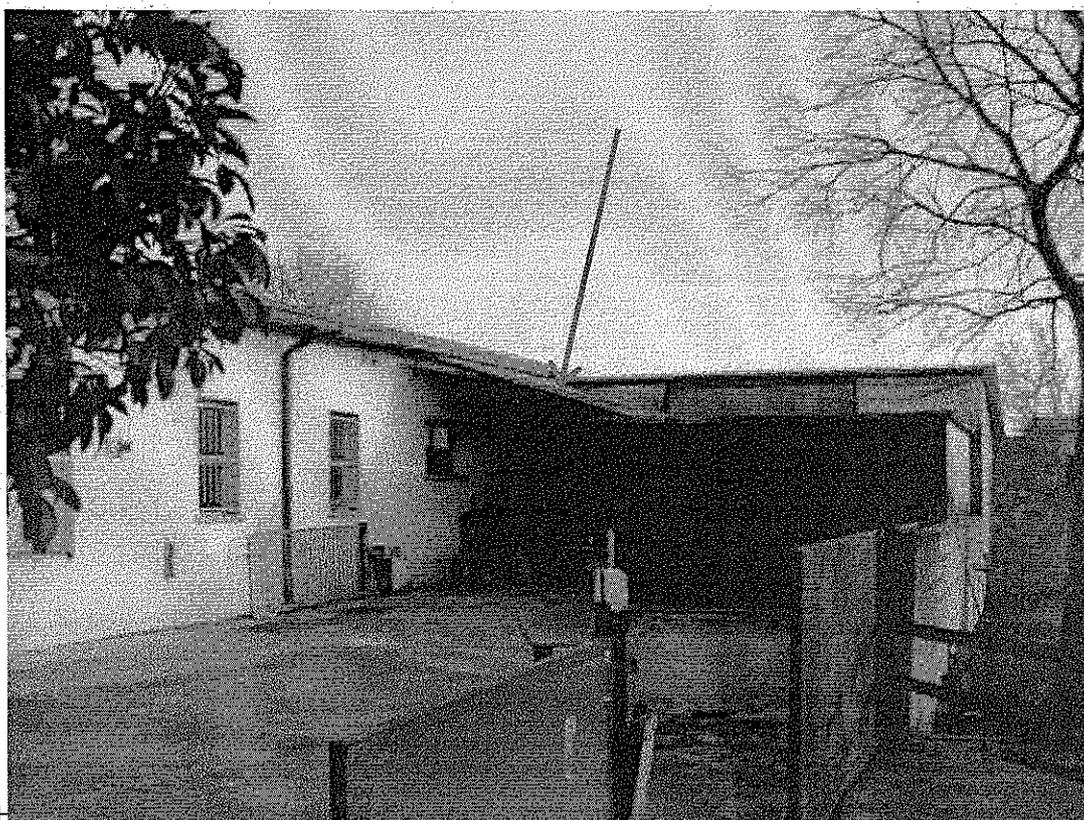
Opere sanabili:

- sul locale uso deposito sul lato sud-ovest, in luogo di una pre-esistente finestra è stato ricavato un portone;
- sul prospetto est in luogo di una pre-esistente finestra è stata ricavata una porta;
- sono variate le modalità di accesso ai servizi siti sul lato est del capannone;
- vi sono lievi modifiche della distribuzione interna sui locali deposito-magazzini sul lato nord;
- internamente sul lato nord del capannone è stata demolita la parete interna tra falegnameria e locale deposito, ricavando così un unico vano;
- sull'angolo nord-est in luogo di una pre-esistente finestra è stata ricavata una porta;
- il locale accessorio posto sul lato sud, anziché essere adibito a locale pesa è adibito come locale di deposito, in quanto la pesa non è stata realizzata;
- oltre a modifiche varie di minor entità.

Opere non sanabili:

- sul lato sud-ovest del fabbricato è stata realizzata una tettoia che ricopre la rientranza pre-esistente fra il capannone ed il locale di deposito. Trattasi di tettoia all'incirca di 18 mq, non autorizzata, realizzata con modalità non conformi alla vigente normativa sismica. Tale ampliamento implica un aumento di superficie e di volume non compatibili con la schedatura dell'immobile che, essendo individuato come attività non compatibile e da trasferire, non contempla interventi di ampliamento.

Foto A.1.35 – tettoia abusivamente realizzata sul lato sud-ovest



- sul lato nord-est del capannone è stato realizzato in aderenza allo stesso un fabbricato, in parte seminterrato, costituito perimetralmente da muratura in calcestruzzo armato avente altezza di circa metri 2,50 (dei quali metri 0,50 circa interrati), sul quale poggiano le colonnine in acciaio alte circa 80 cm sulle quali poggia la struttura metallica della copertura. Trattasi di un manufatto avente carattere di stabilità, infisso al suolo, dimensioni all'incirca di quasi metri 19 x 10. Trattasi di manufatto avente

una superficie lorda all'incirca di 190 mq, non autorizzata, realizzata con modalità non conformi alla vigente normativa sismica, che non rispetta le distanze minime dai confini di proprietà. Tale ampliamento implica un aumento di superficie e di volume non compatibili con la schedatura dell'immobile che, essendo individuato come attività non compatibile e da trasferire, non contempla interventi di ampliamento.

Foto A.1.36 – vista da sud del manufatto abusivo



Foto A.1.37 – vista da nord del manufatto abusivo



- sul lato est del capannone, su corpo staccato, è stato realizzato un altro fabbricato di forma rettangolare, avente dimensioni all'incirca di metri 22,50 x 6,50, costituito perimetralmente sul lato est da muratura in calcestruzzo armato avente altezza di circa metri 1,80 sulla quale poggiano le colonnine in acciaio alte circa 2 m ed in parte incorporate nella muratura di laterizio di tamponamento. La struttura portante verticale è costituita da esili colonnine in profilato di acciaio, sulle quali poggia la struttura metallica di copertura. Trattasi di un manufatto avente carattere di stabilità, infisso al suolo, avente una superficie lorda all'incirca di 150 mq, non autorizzata, realizzata con modalità non conformi alla vigente normativa sismica, che non rispetta le distanze minime dai confini di proprietà. Tale ampliamento implica un aumento di superficie e di volume non compatibili con la schedatura dell'immobile che, essendo individuato come attività non compatibile e da trasferire, non contempla interventi di ampliamento.

Foto A.1.38 – vista da ovest del manufatto abusivo



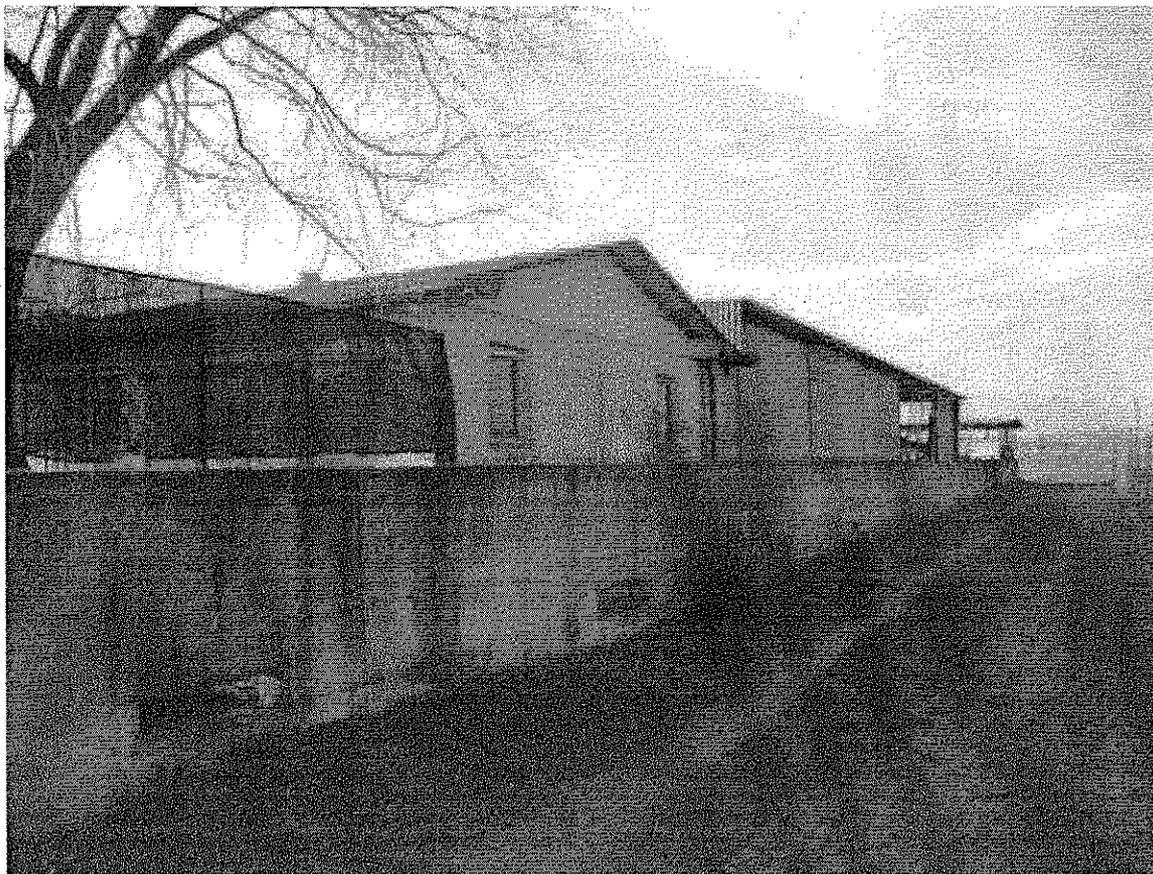
- sempre sul lato est del capannone, su corpo staccato, è stato realizzato un altro fabbricato di minori dimensioni rispetto ai due precedenti, di forma rettangolare, avente dimensioni all'incirca di metri 5,50 x 6,50 per 3 m di altezza, costituito da una struttura prefabbricata in cls armato. Trattasi di un manufatto avente carattere di stabilità, infisso al suolo, avente una superficie lorda all'incirca di 35 mq, non autorizzata, realizzata con modalità non conformi alla vigente normativa sismica, che non rispetta le distanze minime dai confini di proprietà. Tale ampliamento implica un aumento di superficie e di volume non compatibili con la schedatura dell'immobile che, essendo individuato come attività non compatibile e da trasferire, non contempla interventi di ampliamento.

Foto A.1.39 – vista da ovest del manufatto abusivo



- su parte del lato nord, sull'intero lato est e sul lato ovest del capannone sono state abusivamente realizzate recinzioni in calcestruzzo armato e parte in blocchi di cls, avente altezza fuori terra all'incirca di due metri. Tale recinzione non risulta essere stata autorizzata e si ritiene che per le modalità tipologiche e altezza non sia compatibile con la zona urbanistica (zona agricola) di cui trattasi e pertanto non sanabile e da demolire.

Foto A.1.40 – vista da est della recinzione abusiva sul lato est



**A.1.7) ONERI E SPESE PER IL RIPRISTINO DELLA CONFORMITÀ
URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

OPERE SANABILI

Per quanto concerne la pratica di sanatoria delle difformità riscontrate sanabili (modifiche prospettiche e distributive), le stesse potranno essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario entro i termini stabiliti dalla Legge (120 giorni), mediante pratica edilizia in sanatoria per un costo previsto all'attualità di € 5.000,00 (si indica "all'attualità" in quanto nel lasso di tempo compreso fra la data di redazione della presente relazione di stima e l'eventuale aggiudicazione potrebbero variare le norme urbanistiche sulla sanabilità delle opere oppure potrebbero intervenire variazioni degli strumenti urbanistici comunali che potrebbero rendere non sanabili anche tali opere o renderne più onerosa la sanabilità).

OPERE NON SANABILI – DA DEMOLIRE

Per quanto concerne la pratica di sanatoria delle difformità riscontrate NON SANABILI (ampliamenti abusivi), la stessa dovrà prevederne la demolizione ed il ripristino dello stato pre-esistente, mediante lo smaltimento dei materiali di risulta.

Come già evidenziato, tali ampliamenti costituiscono violazione del disposto della Legge n. 64/74 (costruzioni in zona sismica) e successive modifiche ed integrazioni.

Si ritiene che le spese **per la demolizione** e smaltimento delle opere abusivamente realizzate e non sanabili (nonché delle relative pratiche), si possano quantificare all'attualità in € 40.000,00 + iva a norma di legge (si indica **“all'attualità”** in quanto nel lasso di tempo compreso fra la data di redazione della presente relazione di stima e l'eventuale aggiudicazione potrebbero variare le norme per la demolizione e/o le sanzioni per le opere abusivamente realizzate, sebbene da demolire, potrebbero intervenire altre variazioni che potrebbero rendere più onerosi gli interventi di cui sopra).

SMALTIMENTO RIFIUTI e MATERIALI VARI

Come già riportato, sia internamente che esternamente all'immobile, risultano accatastati materiali vari, quali eternit, rifiuti di varia natura e consistenza, ecc. ecc., i cui costi di smaltimento saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Foto A.1.41 – vista parziale di eternit e materiali vari depositati nell'area

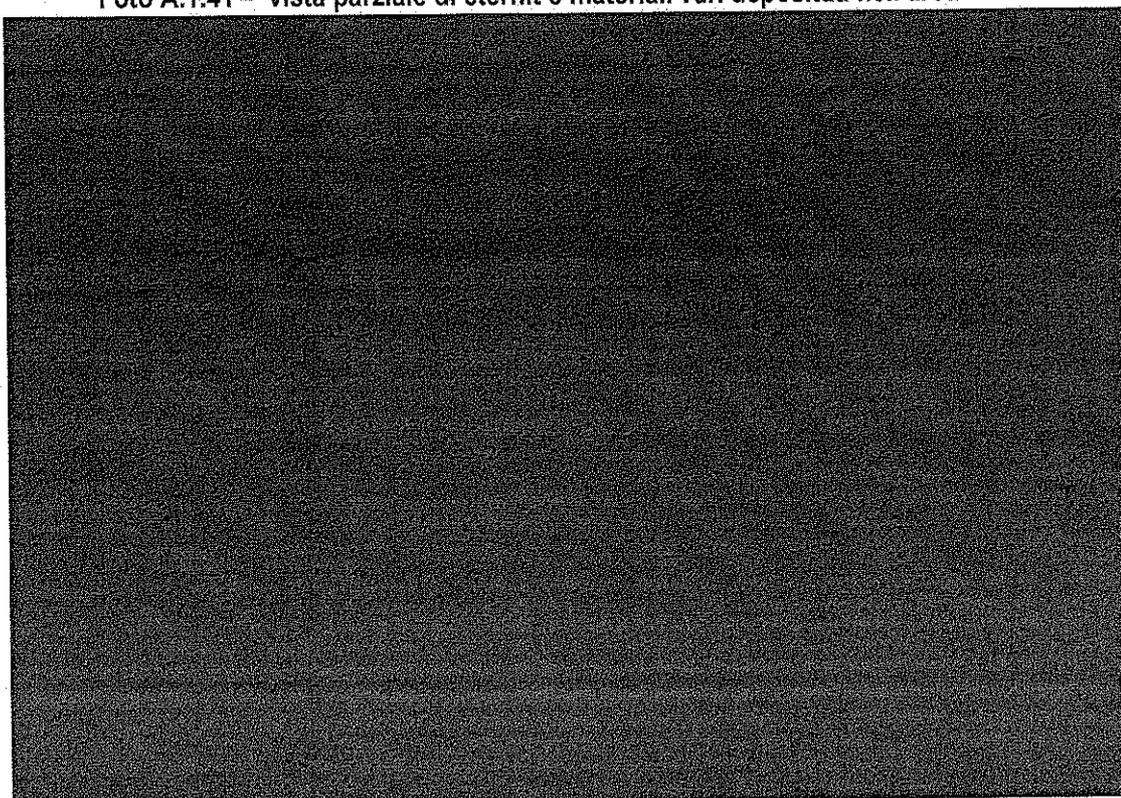


Foto A.1.42 – vista parziale dei rifiuti e materiali vari depositati nell'area

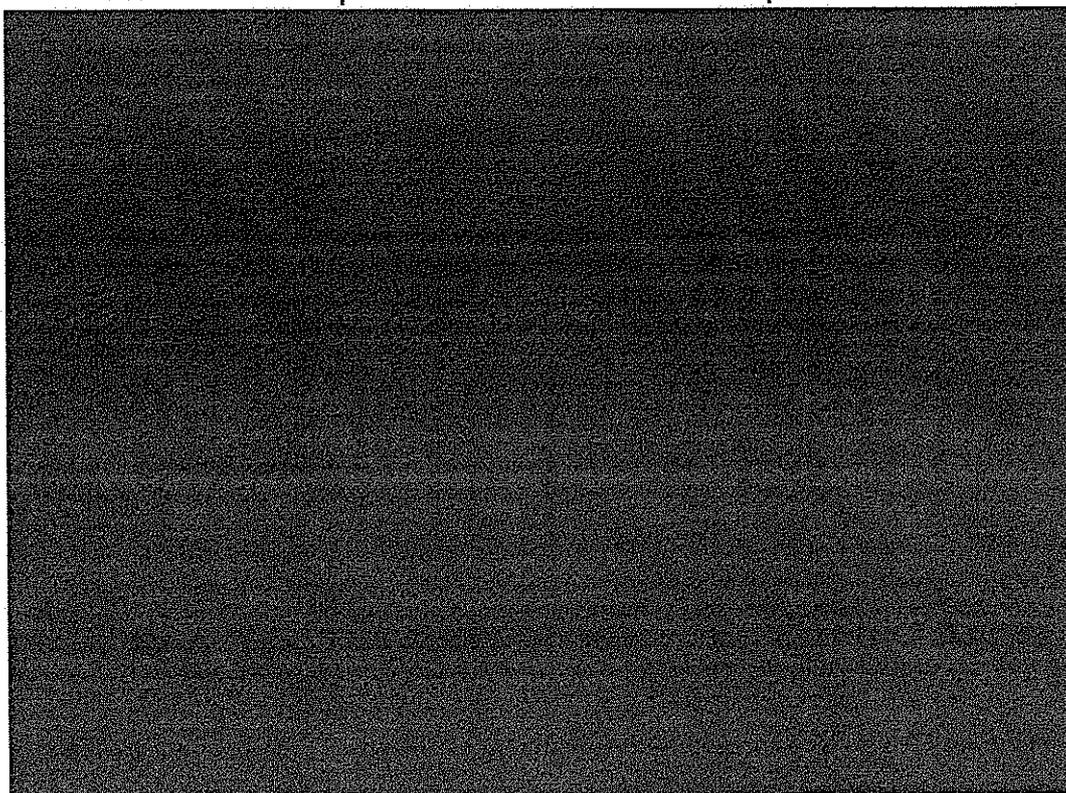


Foto A.1.43 – vista parziale dei rifiuti e materiali vari depositati nell'area



A.1.8) PROVENIENZE e SERVITU'**Quota oggetto di esecuzione:**

piena proprietà dell'intero 1/1

Titolo di provenienza della quota oggetto di esecuzione:

Sulla base di quanto riportato nella relazione preliminare ventennale ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna in data 09/05/2011, all'esecutato è pervenuta la quota di piena proprietà per l'intero 1/1 sul complesso immobiliare LOTTO N. 1, in forza dei seguenti atti traslativi:

- **quanto agli originari mappali 196/A di mq 2.685 e mappale 213 di mq 2.315**, in forza di Atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni da Manlio Malabotta, fu Notaio in Montebelluna, in data 24 gennaio 1967, repertorio n. 26902, ivi registrato il 13 febbraio 1967 al n. 1726 Privati e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 16/02/1967 ai numeri R.G. 2855 R.P. 2582;
- **quanto all'originario mappale 331 di mq 2.728**, in forza di Atto di compravendita ricevuto da Battista Parolin, già Notaio in Montebelluna, in data 17 aprile 1980, repertorio n. 40928, ivi registrato il 05 maggio 1980 al n. 1569 Pubblici e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 15/05/1980 ai numeri R.G. 11268 R.P. 9426.

Servitù e aspetti pregiudizievoli:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierno esecutato, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile. In particolare:

- sull'intero lato nord il fondo è gravato da servitù di acquedotto per uso agricolo a favore dei fondi agricoli siti ad est del fabbricato;
- sul lato sud-ovest il fondo è gravato da servitù di acquedotto per uso agricolo a favore dei confinanti terreni agricoli mappali 421-422-423;
- sull'intero lato ovest del fondo scorre un canale irriguo consorziale;
- il lato ovest è gravato da servitù di elettrodotto con presenza di alcuni pali e fili aerei e interrati;

- le fognature esistenti sul lato nord del fabbricato non rispettano le distanze di legge dai confini di proprietà di terzi.

Nell'area recintata pertinenziale dell'immobile ne è inclusa una porzione ricadente sui mappali 422 – 423 non oggetto di esecuzione.

La carrareccia esistente sui mappali 422 – 423 che funge da accesso carraio al laboratorio, non risulta costituita.

Conclusivamente l'immobile è da ritenersi gravato dai pregiudizi e da tutte le servitù apparenti e non apparenti esistenti (anche se non citate) nascenti dallo stato dei luoghi e/o poste in essere per legge o dall'esecutato.

A.1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio generale adottato per la stima degli immobili

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.

APPARTAMENTO PIANO TERRA – INTERRATO

Superficie ABITAZIONE	Piano terra	circa mq 165
Superficie TAVERNA	Piano terra	circa mq 30
Superficie PORTICO	Piano terra	circa mq 110
Superficie CANTINA	Piano interrato	circa mq 80

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (allo stato grezzo)

Superficie ABITAZIONE	Piano primo	circa mq 165
Superficie TERRAZZE	Piano primo	circa mq 40

PORZIONE ARTIGIANALE - FALEGNAMERIA

Superficie	Piano terra	circa mq 730
------------	-------------	--------------

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).

APPARTAMENTO PIANO TERRA – INTERRATO

Superficie ABITAZIONE P.T.	circa mq 165 x 1,00	circa mq 165
Superficie TAVERNA P.T.	circa mq 30 x 0,50	circa mq 15
Superficie PORTICO P.T.	circa mq 110 x 0,15	circa mq 16
Superficie CANTINA P. INT.	circa mq 80 x 0,25	circa mq 20
Incidenza percentuale area scoperta		circa mq 4
Sommano totali (arrotondati)		circa mq 220

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (allo stato grezzo)

Superficie ABITAZIONE P.1	circa mq 165 x 1,00	circa mq 165
Superficie TERRAZZE P.1	circa mq 40 x 0,15	circa mq 6
Incidenza area scoperta comune		circa mq 4
Sommano totali (arrotondati)		circa mq 175

PORZIONE ARTIGIANALE - FALEGNAMERIA

Superficie	circa mq 730 x 1,00	circa mq 730
Incidenza area scoperta comune		circa mq 20
Sommano totali (arrotondati)		circa mq 750

Rilevazione prezzi di mercato IMMOBILI RESIDENZIALI

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 2015 – Semestre I

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

Fascia/zona: Extraurbana / Zona agricola, case sparse

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.200

Valore di mercato MAX: €/mq 1.400

per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.300

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-immobiliare](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:

Comune Montebelluna – zona periferica (via Piroler)

Abitazioni civili (in buono stato)

2° fascia €/mq 1.117

fascia media €/mq 1.206

1° fascia €/mq 1.296

Si precisa che i suddetti valori unitari del Borsino Immobiliare 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, rilevati presso le Agenzie Immobiliari, sui siti immobiliari, ecc., si è riscontrato che i valori unitari medi rilevati in appartamenti situati in Comune di Montebelluna, edificati all'incirca negli anni 1960-1970, variano da un minimo di circa € 600,00 al metro quadrato ad un massimo di circa € 1.000,00 al metro quadrato, variabili a seconda della ubicazione, tipologia e caratteristiche di finitura dei fabbricati.

Rilevazione prezzi di mercato IMMOBILI ARTIGIANALI

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 2015 – Semestre I

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

Fascia/zona: Extraurbana / Zona agricola, case sparse

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: PRODUTTIVA

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 360

Valore di mercato MAX: €/mq 425

per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 392,50

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

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

Comune Montebelluna – zona periferica (via Piroler)

Laboratori (in ottimo stato)

2° fascia €/mq 331

fascia media €/mq 362

1° fascia €/mq 393

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

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, rilevati presso le Agenzie Immobiliari, sui principali siti immobiliari, ecc., si è riscontrato che i valori unitari medi rilevati in fabbricati ad uso laboratorio artigianale, ubicati in zona periferica del Comune di Montebelluna, edificati all'incirca negli anni 1970, variano da un minimo di circa € 250,00 al metro quadrato ad un massimo di circa € 400,00 al metro quadrato, variabili a seconda della ubicazione, tipologia e caratteristiche di finitura dei fabbricati.

STIMA DELL'IMMOBILE

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 : Comune di Montebelluna (TV) – zona agricola / periferica
- Destinazione: MISTA (residenziale – artigianale)
- Vetustà: fine anni 1960 con successivi ampliamenti anni 1970 – 1980
- Stato di conservazione: scadente – mediocre
- Superficie commerciale appartamento piano terra = mq 220
- Superficie commerciale appartamento piano primo (allo stato grezzo) = mq 175
- Superficie commerciale falegnameria = mq 750

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

Abitazione piano terra	€/mq 800,00
Abitazione piano primo (allo stato grezzo)	€/mq 600,00
Falegnameria	€/mq 300,00

che moltiplicato per le consistenza da i seguenti valori parziali :

Abitazione piano terra = mq 220 x €/mq 800 =	€ 176.000,00
Abitazione piano primo (allo stato grezzo) = mq 175 x €/mq 600 =	€ 105.000,00
Falegnameria = mq 750 x €/mq 300,00 =	<u>€ 225.000,00</u>

€ 506.000,00

Adeguamenti e correzioni

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

- vi sono difformità edilizie non sanabili, consistenti in particolare in manufatti edilizi realizzati abusivamente e pertanto da demolire; saranno a carico dell'aggiudicatario i relativi oneri per la demolizione, lo smaltimento del materiale di risulta, sanzioni, pratiche amministrative e quant'altro necessario per il ripristino dello stato autorizzato;
- come relazionato, nell'immobile, oltre agli ampliamenti abusivamente realizzati, sono state realizzate alcune modifiche prospettiche e distributive, che dovranno essere oggetto di sanatoria;
- sia internamente che esternamente all'immobile, risultano accatastati materiali vari, quali eternit, rifiuti di varia natura e consistenza, ecc. ecc., i cui costi di smaltimento saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario;
- si segnalano macchie di umidità e infiltrazioni d'acqua sulle pareti e soffitti degli immobili;
- il complesso immobiliare abbisogna di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- l'appartamento al piano primo si trova allo stato di grezzo avanzato;
- nell'epoca in cui i fabbricati sono stati realizzati non vigeva ancora la classificazione sismica;
- il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dalle attuali normative;
- mancano agibilità di entrambi gli appartamenti e del laboratorio (per il cui rilascio necessitano sostanziali lavori di adeguamento e rifacimento);
- stante la notevole promiscuità esistente fra le diverse unità immobiliari che compongono il fabbricato, si ritiene sia anti-economico l'eventuale vendita per lotti separati.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

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.

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

Oneri di regolarizzazione urbanistica per OPERE SANABILI	€ 5.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica per OPERE NON SANABILI (demolizioni, sanzioni, pratiche varie, ecc.)	€ 40.000,00
Stato d'uso e di manutenzione (mancanza delle agibilità)	€ 120.000,00
Stato di possesso (smaltimento rifiuti e varie)	€ 20.000,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 10.000,00
Spese condominiali insolute (fabbricato singolo)	€ 0,00
Totale detrazioni	€ 195.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 506.000,00 – € 195.000,00 = € 311.000,00 arrotondato a **€ 300.000,00**

(dicasi Euro trecentomila/00)

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

A.1.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato Notarile redatto in data 09/05/2011 dal Notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV) 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 gli immobili che costituiscono il LOTTO N. 1 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli, che qui di seguito sinteticamente si elencano.

Per l'approfondimento di ciascuna nota pregiudizievole qui sotto elencata si rimanda all'allegato documentale "Elenco Note di Trascrizione ed Iscrizione pregiudizievoli", ove sono trattate nel dettaglio.

TRASCRIZIONI

- ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 16/12/2010 ai nn. 45282 / 28301 e successiva Restrizione dei Beni presentata con annotazione del 04/09/2015 ai nn. 25442 / 3001

ISCRIZIONI

- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 05/12/2000 ai nn. 45942 / 8403
- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 12/12/2005 ai nn. 55886 / 13389
- ❖ **IPOTECA LEGALE** iscritta in data 21/02/2007 ai nn. 8513 / 2107
- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 15/01/2010 ai nn. 1467 / 300

Lotti 2 – 3 – 4 – 5 – 6 (parte generale)
QUOTE INDIVISE di PORZIONI di FABBRICATO
in via Monte Fior, Montebelluna (TV)

B.1.1) UBICAZIONE

Il fabbricato che costituisce i lotti n. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 della presente esecuzione immobiliare è composto da tre appartamenti, un magazzino, un garage.

Il fabbricato è ubicato nella zona ovest del centro abitato di Montebelluna (TV), in località Posmon, via Monte Fior. La zona è servita da numerosi servizi (ospedale, scuole primarie e secondarie, stazione ferroviaria, esercizi di vicinato, municipio, poste, banche, ecc.), si inserisce in un contesto urbanizzato ed è facilmente accessibile.

Il piano terra del fabbricato è composto da un ampio locale ad uso magazzino (lotto n. 2) ed un locale uso garage-ripostiglio (lotto n. 6), al piano primo vi sono tre alloggi residenziali (lotti n. 3-4-5), mentre al piano secondo vi è un sottotetto comune.

Fig. B.1.1 – mappa della Provincia di Treviso con individuata l'ubicazione del complesso LOTTI N. 2-3-4-5-6

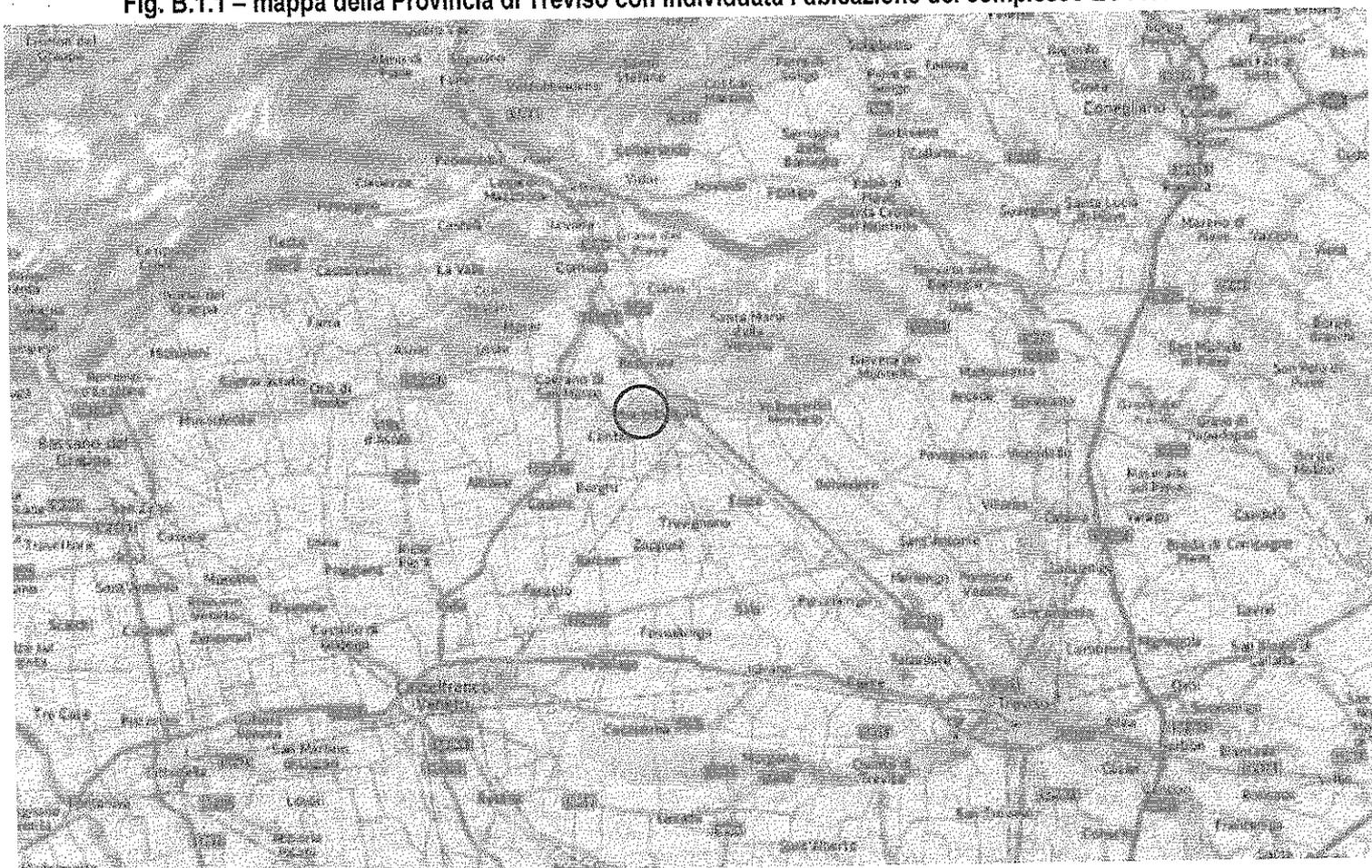


Fig. B.1.2 – pianta generale di Montebelluna con ubicazione del complesso LOTTI N.2-3-4-5-6

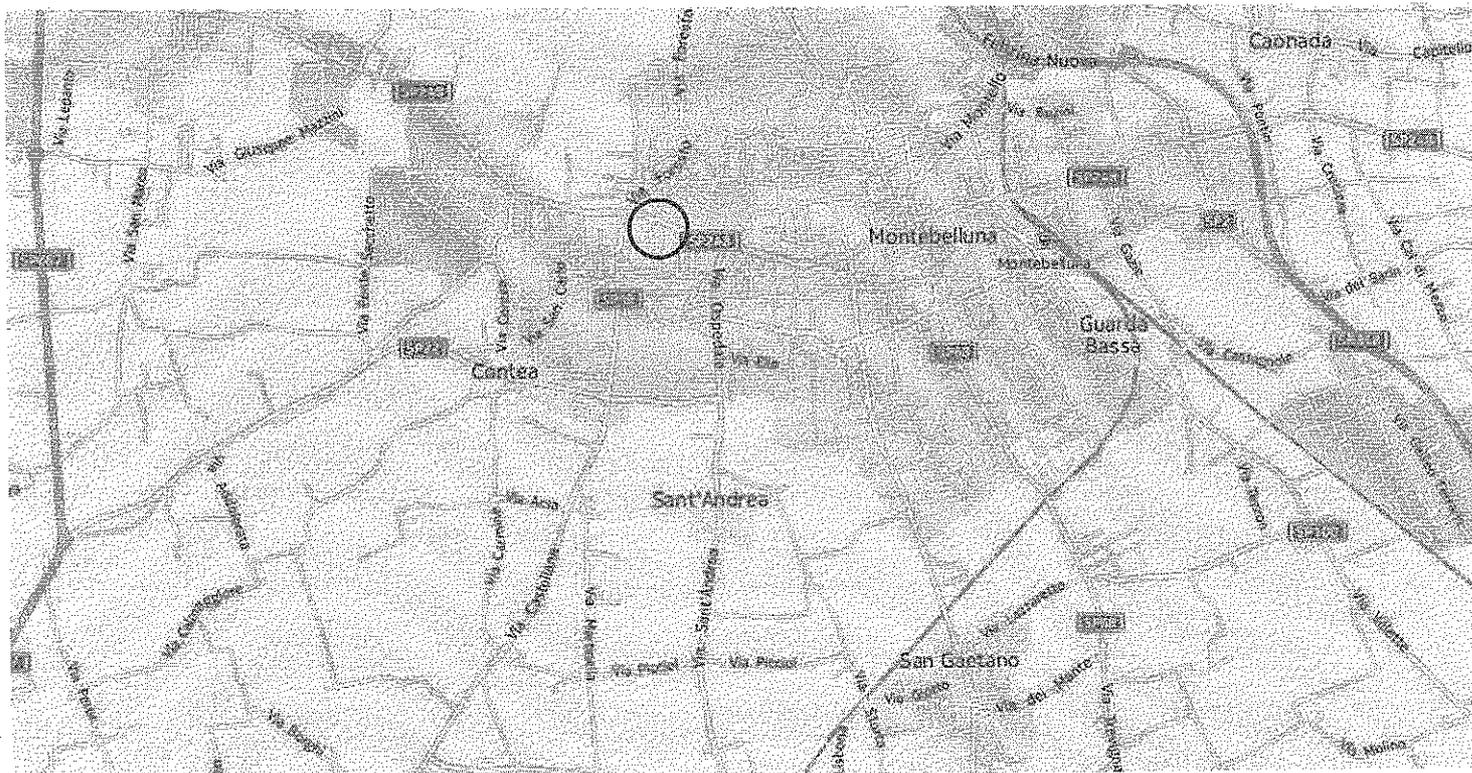


Fig. B.1.3 – aerofotogrammetria del centro di Montebelluna con ubicazione del complesso LOTTI N.2-3-4-5-6



B.1.2) IDENTIFICAZIONE GENERALE AL CATASTO TERRENI

L'area coperta e scoperta del fabbricato, di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione LOTTI N. 2 – 3 – 4 – 5 – 6, è così individuato al Catasto dei Terreni:

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

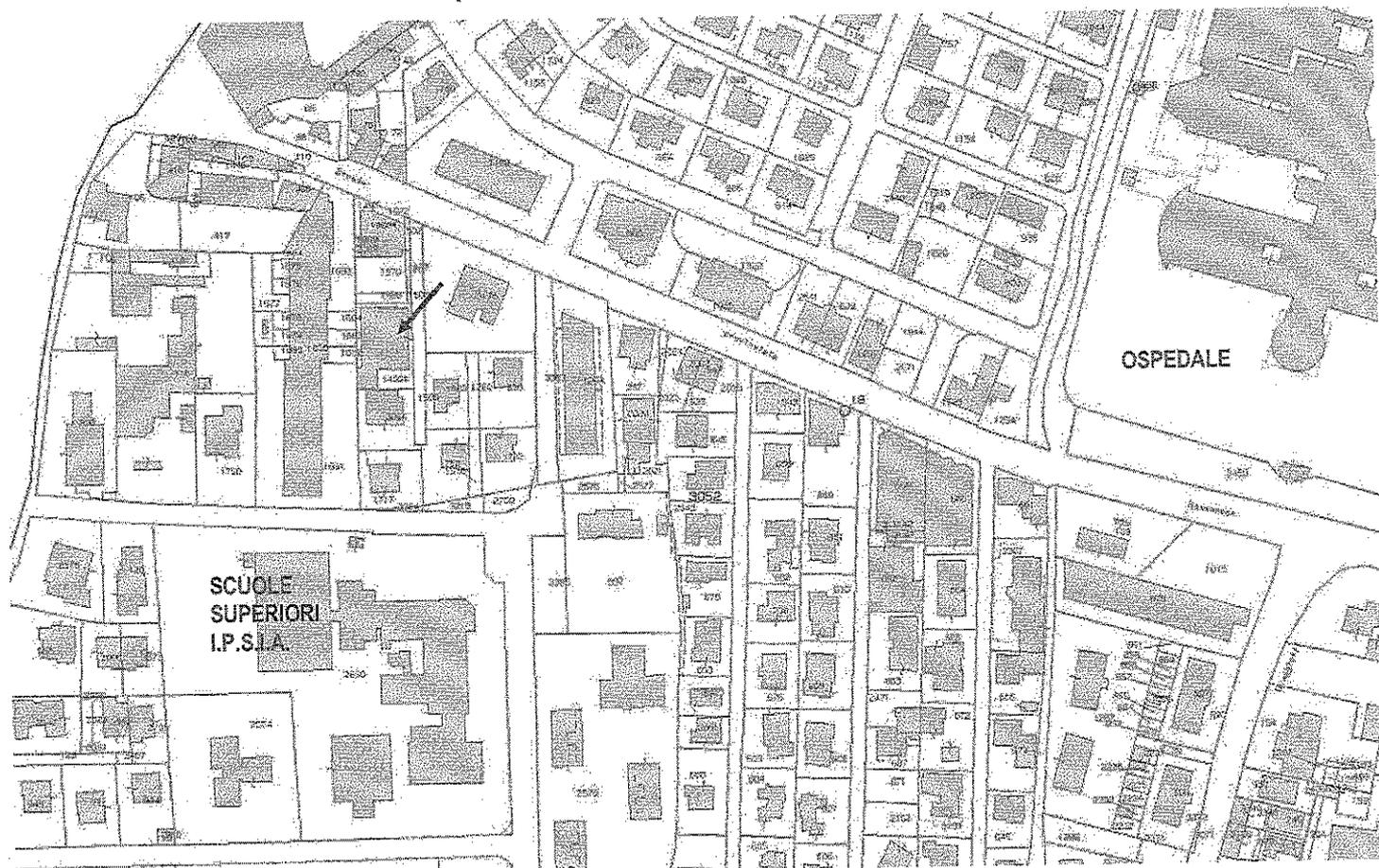
Catasto Terreni – Foglio 31 (corrispondente alla Sezione E, Foglio 1 del Catasto Fabbricati)

mappale 1499 – ente urbano di mq 696

Si evidenzia che l'attuale mappale 1499 di mq 696 deriva dall'unificazione dell'originario ex mappale 1499 (già 501/d) di mq 456 con gli ex mappali 1500 (già 501/e) di mq 184 – 1505 (già 502/e) di mq 40 – 1507 (già 502/g) di mq 16.

Si precisa inoltre che il fabbricato sovraeretto sul mappale 1499 di mq 696 del Catasto Terreni, unitamente alle unità immobiliari che lo compongono, precedentemente erano identificate al Catasto Fabbricati con il mappale 667, poi diventato l'odierno mappale 1499 per bonifica dell'identificativo catastale per allineamento alla mappa del Catasto Terreni (infatti il mappale 667 del Catasto Terreni, ora soppresso e sostituito dal mappale 3052 corrisponde ad un altro fabbricato non oggetto della presente esecuzione).

Figura B.1.4 – estratto di mappa catastale, Comune di Montebelluna, foglio 31, mappale 1499, complesso immobiliare via Monte Fior – lotti n. 2-3-4-5-6



B.1.3) INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI ESECUZIONE
--

Le unità che compongono il fabbricato di via Monte Fior a Montebelluna (TV) innanzi descritto sono state suddivise in lotti immobiliari.

In particolare:

LOTTO N. 2

QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETÀ INDIVISA DI MAGAZZINO

Comune di Montebelluna – via Monte Fior n. 6

Sez. E, fg. 1, **mapp. 1499 sub 16**

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (in particolare mapp. 1499 sub 13-14-15-20)

LOTTO N. 3

QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETÀ INDIVISA DI APPARTAMENTO

Comune di Montebelluna – via Monte Fior n. 4

Sez. E, fg. 1, **mapp. 1499 sub 18-19**

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (in particolare mapp. 1499 sub 13-14-15-20)

LOTTO N. 4

QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETÀ INDIVISA DI APPARTAMENTO

Comune di Montebelluna – via Monte Fior n. 8/A

Sez. E, fg. 1, **mapp. 1499 sub 11**

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (in particolare mapp. 1499 sub 6-13-14-15-20)

LOTTO N. 5

QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETÀ INDIVISA DI APPARTAMENTO

Comune di Montebelluna – via Monte Fior n. 8/B

Sez. E, fg. 1, **mapp. 1499 sub 12**

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (in particolare mapp. 1499 sub 6-13-14-15-20)

LOTTO N. 6 – per la quota di 1/4 di proprietà indivisa

QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETÀ INDIVISA DI GARAGE

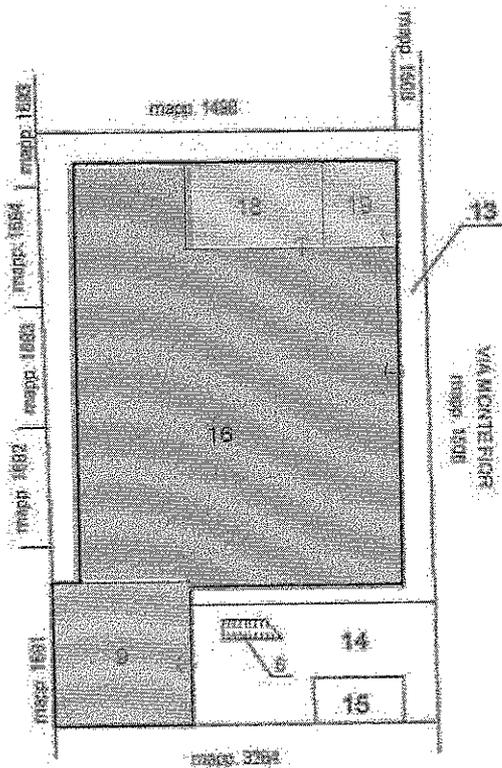
Comune di Montebelluna – via Monte Fior

Sez. E, fg. 1, **mapp. 1499 sub 9**

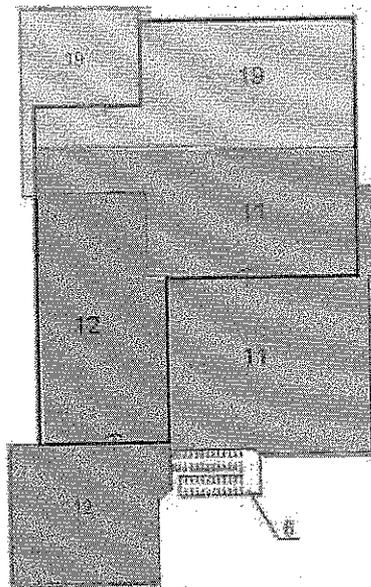
con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (in particolare mapp. 1499 sub 13-14-15-20)

Figura B.1.5 – elaborato planimetrico, Comune di Montebelluna, sez. E - foglio 1, mappale 1499 con INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI ESECUZIONE del complesso di via Monte Fior

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



B.1.4) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

Descrizione generale del complesso immobiliare

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare identificate con i LOTTI N. 2-3-4-5-6 costituiscono un fabbricato, avente complessivi due piani fuori terra, oltre al piano secondo/sottotetto.

Presenta un scadente aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile (anni 1960).

Si evidenzia la presenza di umidità nelle murature perimetrali esterne dovuti agli eventi atmosferici e termo-igrometrici susseguitisi negli anni.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'esiguo scoperto di cui è dotato il fabbricato è adibito ad aree scoperte comuni alle unità che compongono il suddetto fabbricato ed è totalmente pavimentato (marciapiedi e aree per l'accesso alle unità). **Sul lato sud dello scoperto pertinenziale dell'immobile è impropriamente inclusa una esigua porzione del confinante mappale 3264.**

Accessi

L'accesso al fabbricato avviene da est dalla strada asfaltata di via Monte Fior, che costituisce una delle laterali sud della Strada Provinciale S.P. 248 "Schiavonesca-Marosticana".

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni 1960 e successivamente ampliato in più riprese nel corso del medesimo decennio.

Il fabbricato LOTTI N. 2-3-4-5-6 presenta due piani fuori terra, oltre il piano secondo/sottotetto, ha forma irregolare, ed è adibito a magazzino (lotto n. 2) e garage (lotto n. 6) al piano terra e ad alloggi residenziali al piano primo, per complessivi tre appartamenti (lotti n. 3-4-5), mentre al piano secondo vi è un sottotetto comune..

La tipologia costruttiva e di finitura del fabbricato, di cui sono parte le unità in oggetto, è quella tipica dell'epoca di costruzione del fabbricato stesso (anni 1960).

Nell'epoca in cui il complesso è stato edificato, il Comune di Montebelluna non era ancora classificato sismico.

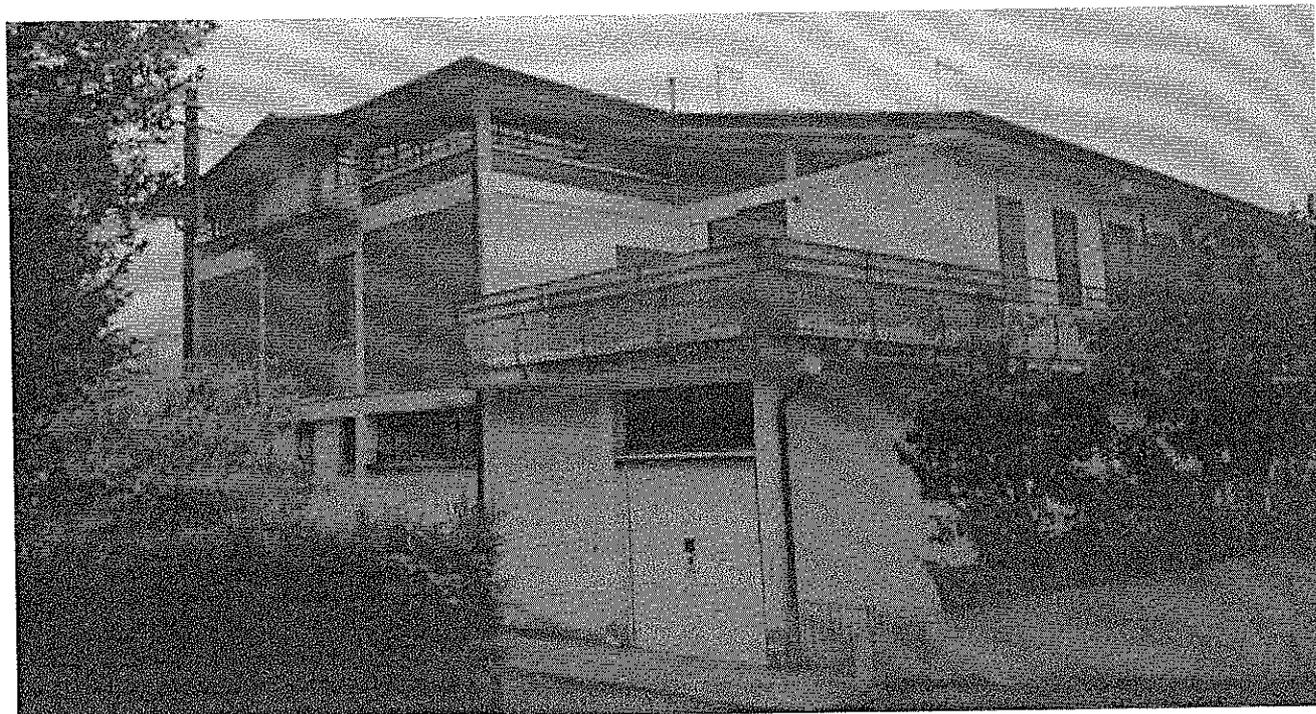
Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico ed acustico.

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.

Foto B.1.6 – vista da nord-est del complesso immobiliare di via Monte Fior



Foto B.1.7 – vista da nord-ovest del complesso immobiliare di via Monte Fior

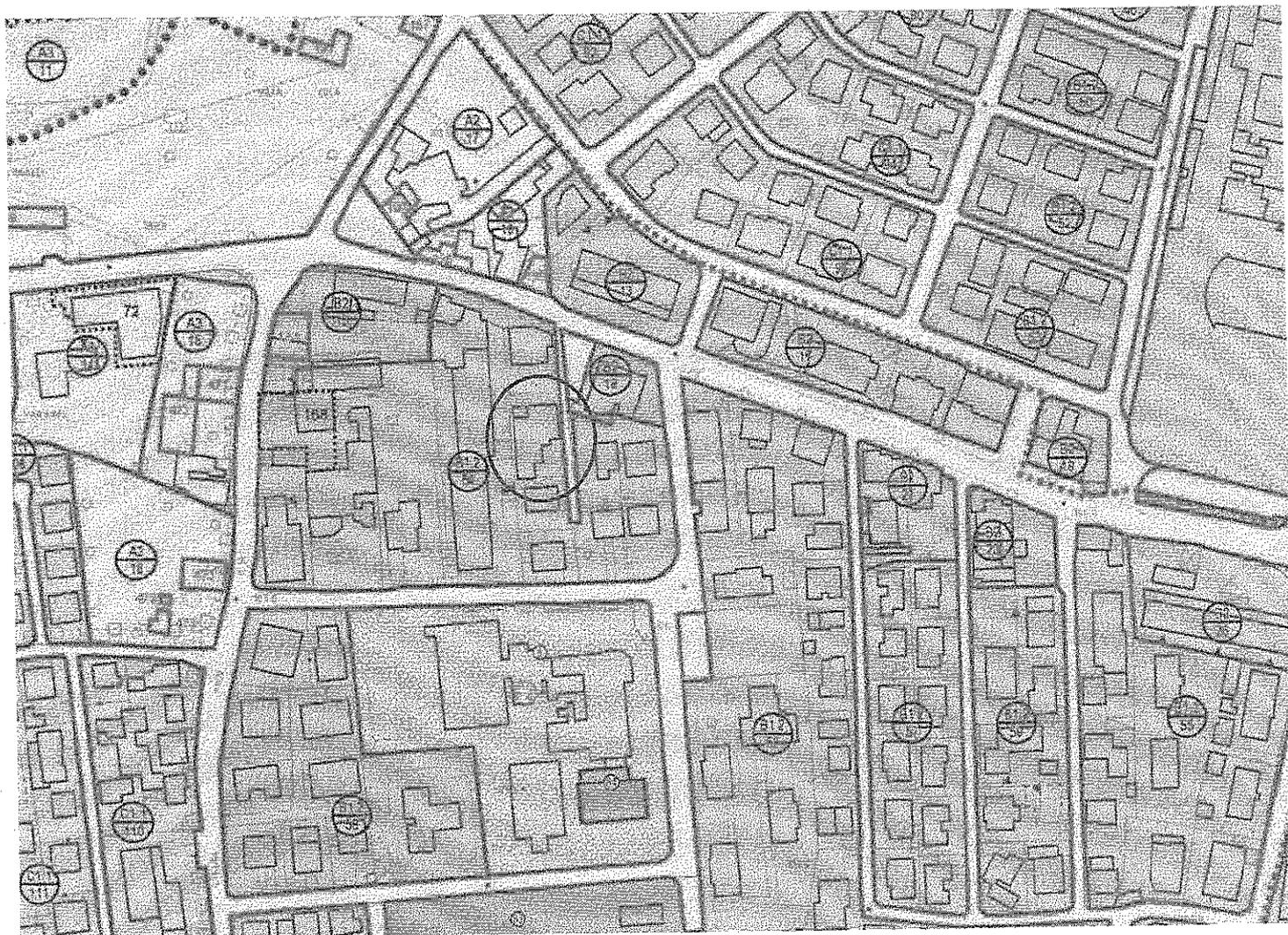


B.1.5) ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna, l'area coperta e scoperta del fabbricato, cui sono parte le unità oggetto di esecuzione di cui al LOTTO N. 2 - 3 - 4 - 5 - 6, ricade in zona classificata:

Zona Residenziale di Completamento di media densità B 1.2 / 54.

**Figura B.1.8 – estratto Piano degli Interventi Comune di Montebelluna
con cerchio rosso, individuazione del fabbricato di via Monte Fior**



B.1.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Sulla base delle verifiche e degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico di Montebelluna, relativamente al fabbricato di via Monte Fior, costituito dai lotti n. 2 – 3 – 4 – 5 – 6, è stato riscontrato che sono state presentate le seguenti pratiche edilizie e rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia 14401 del 06/12/1963;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. 6609, pratica n. 138/65, rilasciata in data 18/06/1965 per ampliamento di civile abitazione in via Monte Grappa, Sez. E fg. 1 mapp. 501;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie prot. 12224, pratica n. 202/65, rilasciata in data 28/09/1965 per ampliamento di magazzino in via Monte Grappa, Sez. E fg. 1 mapp. 501;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 710, n. 138/65 reg. Costruz. Edilizia, rilasciata in data 28/02/1966, con decorrenza dalla medesima data;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 3019, n. 202/65 reg. Costruz. Edilizia, rilasciata in data 31/03/1967, con decorrenza dalla medesima data;
- Nulla Osta prot. 10636 del 13/07/1972 per la copertura del fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 4897/83 di prot., pratica n. 154/83, rilasciata in data 17/08/1983, per la modifica della destinazione d'uso locale da civile abitazione a ufficio in via S. Fior, foglio 31, mapp. n. 501/d – 501/e – 502/e – 502/g;
- Dichiarazione di Agibilità prot. 12575/83, n. 154/83 reg. Costruz. Edilizia, rilasciata in data 03/10/1983, con decorrenza dalla medesima data, relativa alla modifica ad uso ufficio dell'immobile sito in via Monte Fior al civico n. 8, sez. E fg. 1 mapp. 501/d – 501/e – 502/e – 502/g;
- Concessione Edilizia n. 16307/83 di prot., pratica n. 13/84, rilasciata in data 16/01/1984, per la sistemazione interna e modifica della destinazione d'uso locale da civile abitazione a studio medico in via Monte Fior, foglio 31, mapp. n. 1499 (ex 501/d) – 1500 (ex 502/e) – 1505 (ex 501/e) – 1507 (ex 502/g);
- Dichiarazione di Agibilità prot. 1225/84, n. 13/84 reg. Costruz. Edilizia, rilasciata in data 24/10/1984, con decorrenza dalla medesima data, relativa al fabbricato ad uso studio medico dell'immobile sito in via Monte Fior al civico n. 8, sez. E fg. 1 mapp. 1499 – 1500 – 1505 – 1507;

- Relazione per opere interne ai sensi L. 47/85 art. 26, prot. 18629 del 05/12/1991, per l'esecuzione di piccole modifiche interne al piano primo adibito a centro di fisioterapia e chiroterapia sito in via Monte Fior n. 8;
- Comunicazione intervento di manutenzione ordinaria ai sensi L. 457/78 art. 31, prot. n. 25085 del 24/10/1996, per lievi coppi esistenti, posa guaina impermeabile, sostituzione grondaie e scarichi pluviali, rimessa dei coppi, da eseguirsi in via Monte Fior, sez. E fg. 1 mapp. 667 sub 1-2-3-4 corrispondente ai mapp. 501/d – 501/e – 502/e – 502/g del Catasto Terreni;
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 13214 del 01/03/1999 per modifiche a sanatoria per difformità alle Concessioni Edilizie rilasciate di fabbricato ad uso residenziale in via Monte Fior n. 4 – 6 – 8 – 8/A, censito al foglio 31 mapp. 667;
- Autorizzazione allo smaltimento in fognatura comunale rilasciato in data 12/07/1999;
- **Permesso di Abitabilità n. 15642 del 09/09/1999 relativo all'immobile residenziale sito in via Monte Fior n. 8/B, censito al foglio 31, mappale 667 sub 12;**
- **Permesso di Abitabilità n. 15643 del 09/09/1999 relativo all'immobile residenziale sito in via Monte Fior n. 8/A, censito al foglio 31, mappale 667 sub 11 – 9;**
- **Permesso di Abitabilità n. 15644 del 09/09/1999 relativo all'immobile residenziale sito in via Monte Fior n. 4, censito al foglio 31, mappale 667 sub 10 – 8;**
- Permesso di Costruire n. 15876 del 25/05/2009 per rinnovo del P.C. n. 13214 del 01/03/1999 – modifiche a sanatoria per difformità alle concessioni edilizie rilasciate di un fabbricato ad uso residenziale;
- **Permesso di Agibilità n. 18720 del 20/07/2009 relativo all'unità uso magazzino sito in via Monte Fior n. 6, censito al foglio 31, mappale 667 sub 7;**

Per la conformità urbanistica ed il relativo giudizio di sanabilità si rimanda agli specifici paragrafi di ciascun lotto.

CONFORMITA' URBANISTICA PARTI COMUNI

Nello scoperto pertinenziale dell'immobile che costituisce parte comune condominiale non vi sono opere o costruzioni che costituiscono illecito urbanistico.

Il sottotetto posto al secondo piano è attualmente impropriamente accorpato al sottostante appartamento ed impropriamente trasformato in abitazione, dotato di tramezzature, bagno, ecc. ecc. Tale trasformazione è da ritenersi illegittima e costituisce irregolarità urbanistica e pertanto dovranno essere rimosse e demolite le opere non autorizzate e ripristinato quanto risultante dall'ultimo stato autorizzato.

B.1.7) PROVENIENZE E SERVITU'

Quota oggetto di esecuzione:

quota di 1/4 di proprietà indivisa

Titolo di provenienza della quota oggetto di esecuzione:

All'esecutato è pervenuta la quota di 1/4 di proprietà indivisa in forza della:

- **Successione in morte della sig.ra [REDACTED], apertasi il 28/10/1995**, di cui alla Denuncia registrata a Montebelluna il 04/04/1996 al n. 32 vol. 449 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28/11/1996 ai numeri R.G. 31414 / R.P. 22483, regolata da Testamento Olografo pubblicato con Verbale ricevuto dal notaio Paolo Talice, repertorio n. 29798, ivi registrato il 10/11/1995 al n. 2287, con il quale destinava la propria quota indivisa di un mezzo (1/2) all'esecutato e alla sig.ra [REDACTED] per la quota indivisa di 1/4 ciascuno di proprietà.

Gli immobili devoluti in successione erano composti dal mappale 667 sub 1 – 2 – 3 – 4 (sez E fg 1 di Montebelluna), poi soppressi e sostituiti a seguito di variazioni catastali intercorse dagli odierni subalterni oggetto di esecuzione (per maggiori dettagli si rimanda ai specifici paragrafi sulle identificazioni catastali), oltre ad altro qui non riportato in quanto estraneo all'esecuzione.

Con nota di trascrizione del 09/03/2015, RG 5925 RP 4373, veniva trascritta a favore dell'esecutato, per la propria quota di 1/4 di proprietà, l'accettazione tacita di eredità riguardante l'intero patrimonio ereditario del de cuius T.G. (dante causa della suddetta sig.ra [REDACTED]). Nella stessa nota di trascrizione veniva precisato, ai soli fini della formalità, che nella quota di eredità accettata dall'esecutato è ricompresa altresì, per trasmissione del diritto di accettare l'eredità di cui all'art. 479 C.C., la quota destinata alla signora [REDACTED] il tutto ai sensi e per gli effetti dell'art. 2662 C.C.”.

Titoli di provenienza antecedenti:

Alla sig.ra R.L. la quota indivisa di un mezzo (1/2) di proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta a seguito della:

- **Successione Legittima in morte del sig. [REDACTED] apertasi il 20/07/1995**, di cui alla Denuncia registrata a Montebelluna il 22/11/1995 al n. 60 vol. 444 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 10/03/1997 ai numeri R.G. 7824 / R.P. 5824.

Al sig. ██████ la piena proprietà del terreno sul quale insiste il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è pervenuta in forza dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- **Atto di Compravendita rep. 18707 del 15/07/1963, a rogito notaio dott. Manlio Malabotta**, fu Notaio in Montebelluna, ivi reg. in data 01/07/1963 al n. 8 vol. 89 e trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 04/07/1963 ai numeri R.G. 10922 / R.P. 9774
- **Atto di Compravendita rep. 18917 del 29/07/1963, a rogito notaio dott. Manlio Malabotta**, fu Notaio in Montebelluna, ivi reg. in data 13/08/1963 al n. 313 vol. 89 e trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 17/08/1963 ai numeri R.G. 13143 / R.P. 11775

Le unità immobiliari sono state edificate sul terreno di cui sopra in forza delle autorizzazioni edilizie di cui al precedente punto B1.6.

Comproprietà sulle parti comuni:

Alle unità immobiliari in oggetto compete pure la comproprietà sulle parti, enti, spazi ed impianti comuni del fabbricato di cui fanno parte, per legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., ed in base ai titoli di provenienza.

Servitù:

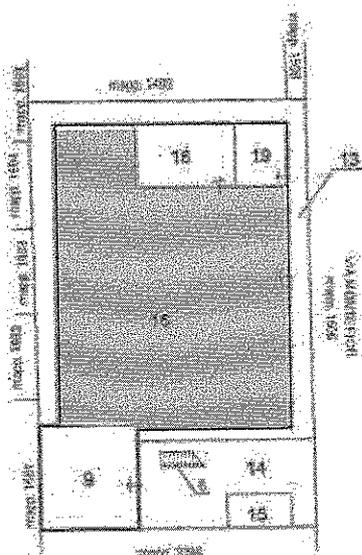
Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierno esecutato, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi;
- in particolare con le servitù richiamate negli atti a rogito notaio Malabotta, già notaio in Montebelluna, rep. 18707 del 15/06/1963, trascritto a Treviso il 04/07/1963 ai numeri 10922/9774, e rep. 18917 del 29/07/1963, trascritto a Treviso il 17/08/1963 ai numeri 13143 – 11775.

Lotto 2

QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' INDIVISA DI MAGAZZINO

PIANO TERRA



B.2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione che identifica il LOTTO N. 2 della presente esecuzione è costituita da una porzione di fabbricato al piano terra ad uso magazzino, facente parte di un più ampio fabbricato sito in via Monte Fior di Montebelluna, ed è così censita catastalmente:

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione E – Foglio 1

mappale 1499 sub 16 : cat. C/2 – cl. 3 – mq 348 – R.C. € 718,91 – via Monte Fior – piano T
sup. catastale totale : 369 mq ;

(a seguito di variazioni catastali intercorse, il bene in oggetto era identificato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare con il mappale 667 sub 16, soppresso e sostituito dall'attuale mappale 1499 sub 16, per bonifica identificativo catastale per allineamento alla mappa)

L'unità immobiliare ha diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti, impianti e aree comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti. In particolare :

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati	
Sezione E – Foglio 1	
<u>mappale 1499 sub 13 :</u>	Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 118 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T <i>(sostituisce il mapp. 667 sub 13)</i>
<u>mappale 1499 sub 14 :</u>	Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 72 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T <i>(sostituisce il mapp. 667 sub 14)</i>
<u>mappale 1499 sub 15 :</u>	Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 13 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T <i>(sostituisce il mapp. 667 sub 15)</i>
<u>mappale 1499 sub 20 :</u>	Bene Comune Censibile, soffitta comune ai sub 9-11-12-16-18-19 cat. C/2 cl. 3 mq 150, R.C. € 309,87 sup. catastale totale : 172 mq

Conformità intestazione catastale: l'intestazione catastale relativa al diritto e quota dell'esecutato corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

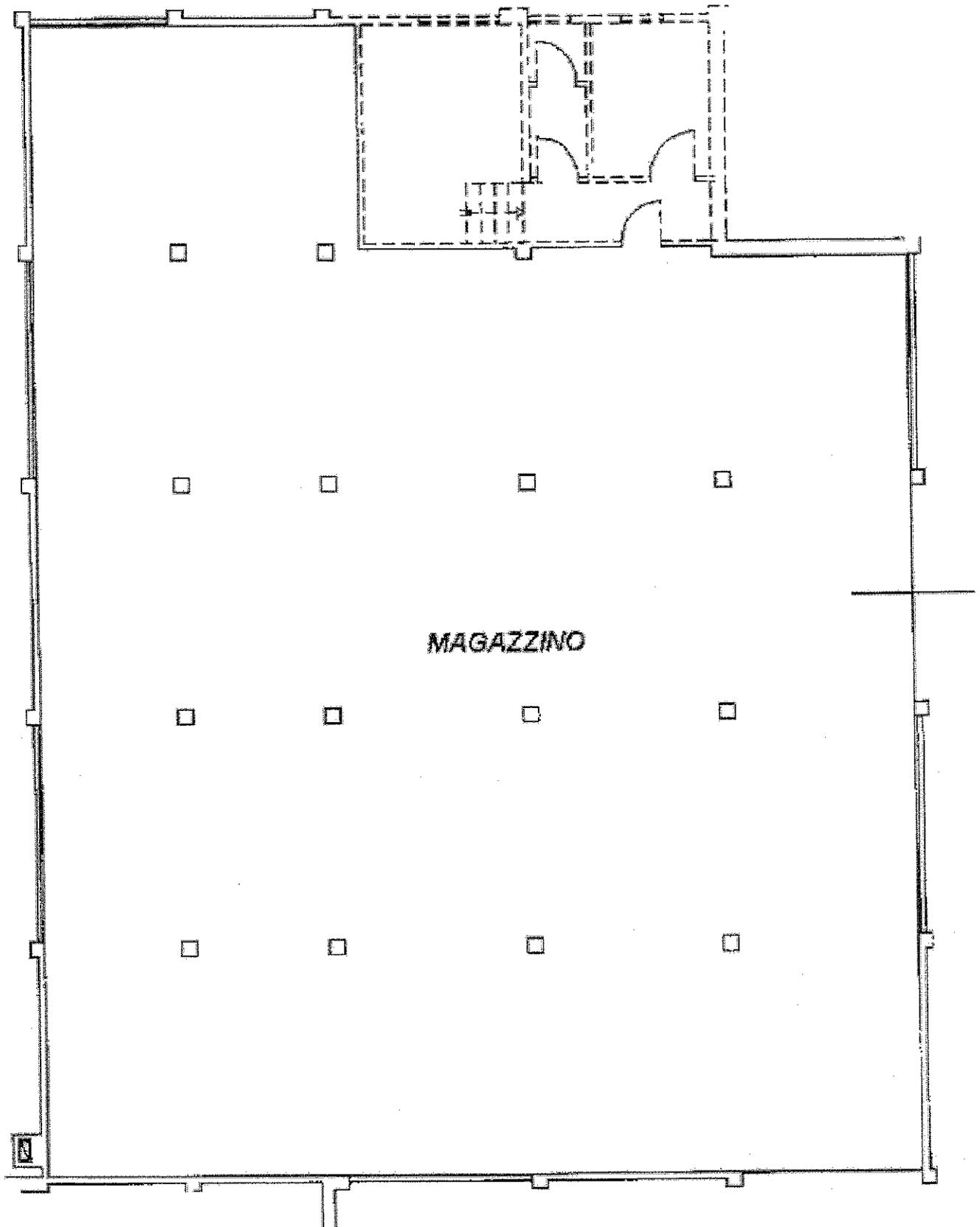
Conformità planimetrie catastali: ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'ex mappale 667 sub 16, ora mappale 1499 sub 16, depositata in banca dati il 12/04/2010 con prot. n. TV0088105, è conforme con quanto autorizzato urbanisticamente. Ma di fatto è tutt'ora esistente una porzione soppalcata non autorizzata e da demolire, si precisa quindi che quanto esistente attualmente non corrisponde con quanto risultante dalle planimetrie catastali.

Variazioni catastali intercorse al Catasto Fabbricati: il mappale 1499 sub 16 sostituisce il soppresso mappale 667 sub 16 per allineamento mappe, quest'ultimo derivante dalla fusione del mappale 667 sub 7 e mappale 667 sub 8. L'ex sub 7 e l'ex sub 8 del mappale 667 derivano dal frazionamento del soppresso mappale 667 sub 1.

Confini delle unità immobiliari (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'unità immobiliare mappale 1499 sub 16 confina sul lato nord parte con area scoperta comune mappale 1499 sub 13 e parte con altre unità mappale 1499 sub 18 – sub 19, sul lato est confina parte con altra unità mapp. 1499 sub 18 e parte con scoperto comune mapp. 1499 sub 13, sul lato sud confina parte con scoperto comune mapp. 1499 sub 13 e parte con altra unità mapp. 1499 sub 9, sul lato ovest confina con scoperto comune mapp. 1499 sub 13.

Figura B.2.1 – planimetria catastale sub 16



B.2.2) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Ubicazione: Comune di MONTEBELLUNA (TV), via Monte Fior n. 6 (piano T)

Zonizzazione urbanistica: Zona Residenziale di Completamento di media densità B 1.2.

Accesso all'unità: avviene da est, dalla strada via Monte Fior, e attraverso l'area scoperta comune.

Descrizione dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare ad uso magazzino è situato al piano terra ed è composta da un'ampia locale ad uso magazzino con presenza di reticolo di pilastri interni, avente una superficie di circa mq 340.

Finiture interne:

Le pavimentazioni sono in calcestruzzo tipo liscio. Le pareti ed i soffitti sono intonacate al civile. I serramenti esterni sono in metallo con vetro semplice.

Impianti:

L'unità non dispone di impianto di riscaldamento.

Stato manutentivo:

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

Si evidenzia la presenza di umidità nelle murature perimetrali.

L'appartamento necessita sia di interventi di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico ed acustico.

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.

Classificazione energetica:

Trattasi di un magazzino non riscaldato. Si presume comunque che l'unità ricade in classe G.

Stato dell'immobile :

Il magazzino è in uso dei comproprietari.

Il materiale presente all'interno dell'unità non è compreso nella vendita.

Servitù :

Oltre a tutte le servitù derivanti dalla natura condominiale dell'edificio, si evidenzia che internamente all'unità vi sono installate esternamente alle pareti e ai soffitti, tubazioni degli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari dei soprastanti appartamenti.

Nell'ultima Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata porzione del magazzino è stata individuato come posto auto coperto del soprastante appartamento mapp. 1499 sub 19.

Foto B.2.2 – vista degli interni del magazzino sub 16

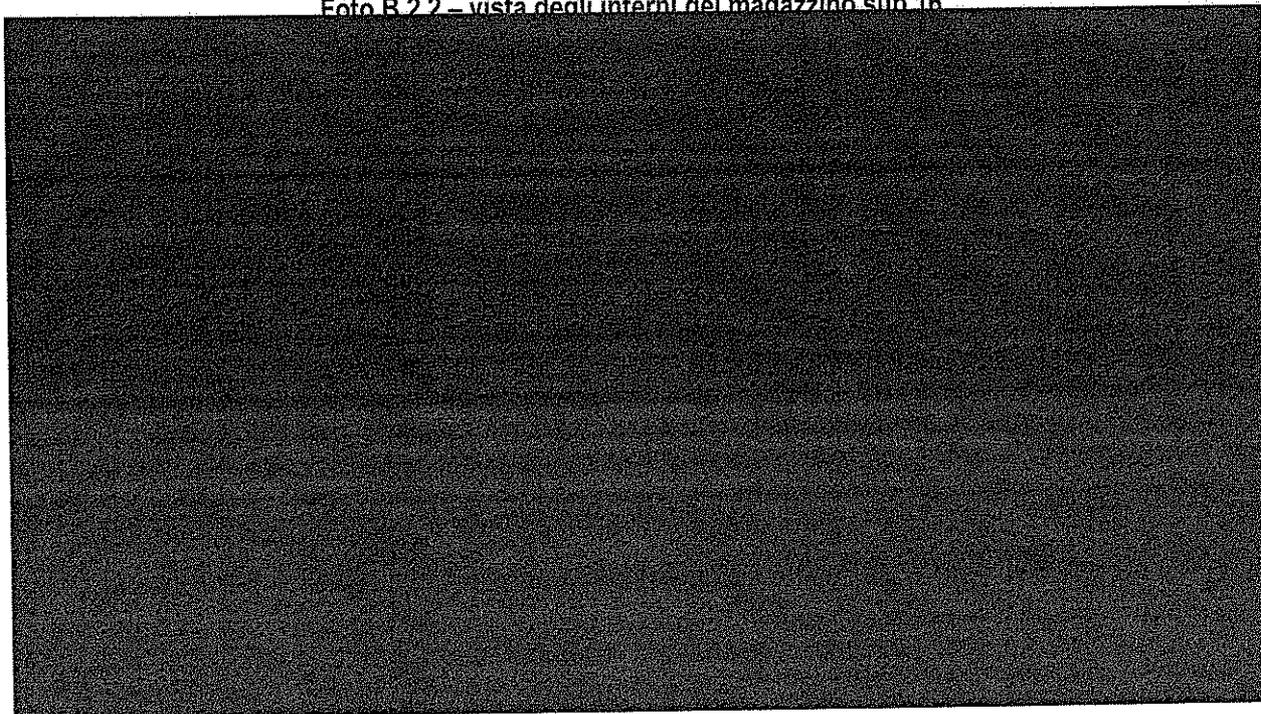
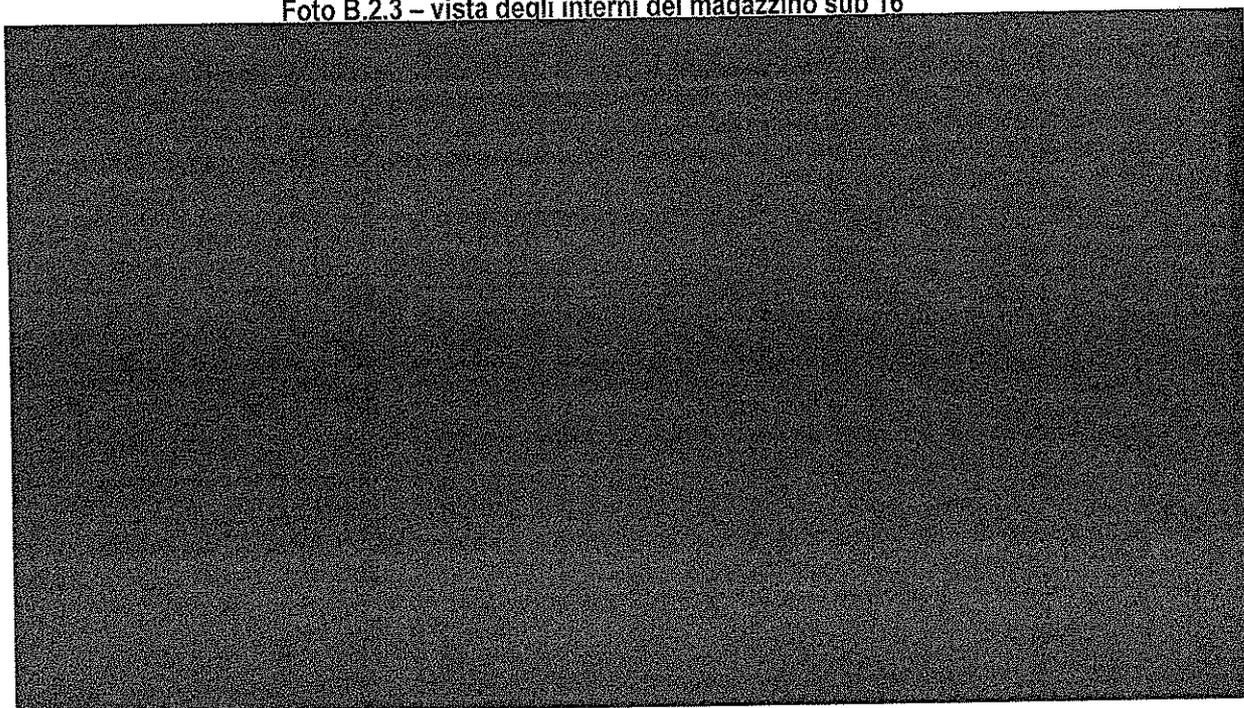


Foto B.2.3 – vista degli interni del magazzino sub 16



B.2.3) CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni edilizie

Per l'elenco completo ed esaustivo delle autorizzazioni edilizie rilasciate al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare LOTTO N. 2 si rimanda al precedente paragrafo B.6).

Conformità urbanistica

L'unità è stata dichiarata agibile con Permesso di Agibilità n. 18720 del 20/07/2009.

Lo stato autorizzato non è conforme allo stato di fatto, in quanto sull'angolo nord-ovest dell'unità è stata realizzata abusivamente una porzione soppalcata non autorizzata e pertanto da demolire e da ripristinare lo stato autorizzato.

Rispetto allo stato autorizzato, vi sono inoltre modifiche prospettiche consistenti in particolare nella realizzazione di un portone sull'angolo nord-ovest del piano terra.

Sanabilità delle opere difformi riscontrate

Per quanto concerne le opere di modifiche prospettiche che non comportano aumento di superfici e volumi sono sanabili, previa presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Si ritiene che i costi si possono quantificare forfettariamente in € 3.000,00 + iva e sanzioni amministrative.

Si evidenzia comunque che anche a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria per il portone non è scontato che l'unità in oggetto abbia il diritto di usufruire del passaggio di proprietà di terzi sito sul lato nord del fabbricato.

B.2.4) VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

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	Piano terra	circa mq 350
------------	-------------	--------------

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).

Superficie	circa mq 350 x 1,00	circa mq 350
------------	---------------------	--------------

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) =

circa mq 350

Stima dell'unità immobiliare

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 : Comune di Montebelluna (TV) – località Posmon (zona centrale)
- Destinazione: magazzino
- Tipologia immobiliare: magazzino al piano terra facente parte di un fabbricato a destinazione mista;
- Vetustà: anni 1960 e successivamente rimaneggiato
- Stato di conservazione: scadente
- Superficie commerciale = mq 350
- quota oggetto di esecuzione : **quota di 1/4 di proprietà INDIVISA**

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 locali uso magazzino ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 600,00** che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a mq 350 x €/mq 600 = € 210.000,00

che corrisponde ad un valore a corpo per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA

pari a € 210.000,00 x 1/4 = € 52.500,00

diconsi cinquantaduemilacinquecento/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):

- vi sono opere non autorizzate (abusive) e non sanabili e per le quali dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, con demolizione delle opere abusive;
- vi sono opere non autorizzate sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria;
- abbisogna di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- l'unità è interessata da fenomeni di umidità sulle murature perimetrali;
- l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, non sono conformi alle vigenti normative in materia;
- 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 inserito nelle zone dichiarate sismiche;

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

Oneri di regolarizzazione urbanistica e demolizioni	€ 10.000,00
Stato d'uso e di manutenzione	€ 9.000,00
Stato di possesso	€ 2.000,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 1.000,00
Totale detrazioni	€ 22.000,00

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

Valore complessivo immobile – detrazioni = € 210.000,00 - € 22.000,00 = € 188.000,00

che corrisponde ad un valore a corpo per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA

pari a € 188.000,00 x 1/4 = € 47.000,00

Tenendo conto che trattasi di quota indivisa in procedimento di esecuzione immobiliare, si ritiene di applicare una detrazione del 25 % circa al valore della quota come sopra calcolata, ottenendo così il seguente valore per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA:

€ 47.000,00 - 25 % circa = arrotondati a **€ 35.000,00**

(dicasi Euro TRENTACINQUEMILA/00)

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

B.2.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato Notarile redatto in data 09/05/2011 dal Notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV) 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 gli immobili che costituiscono il LOTTO N. 2 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che qui di seguito sinteticamente si elencano. Per l'approfondimento di ciascuna nota pregiudizievole qui sotto elencata si rimanda all'allegato documentale "Elenco Note di Trascrizione ed Iscrizione pregiudizievoli", ove sono trattate nel dettaglio.

TRASCRIZIONI

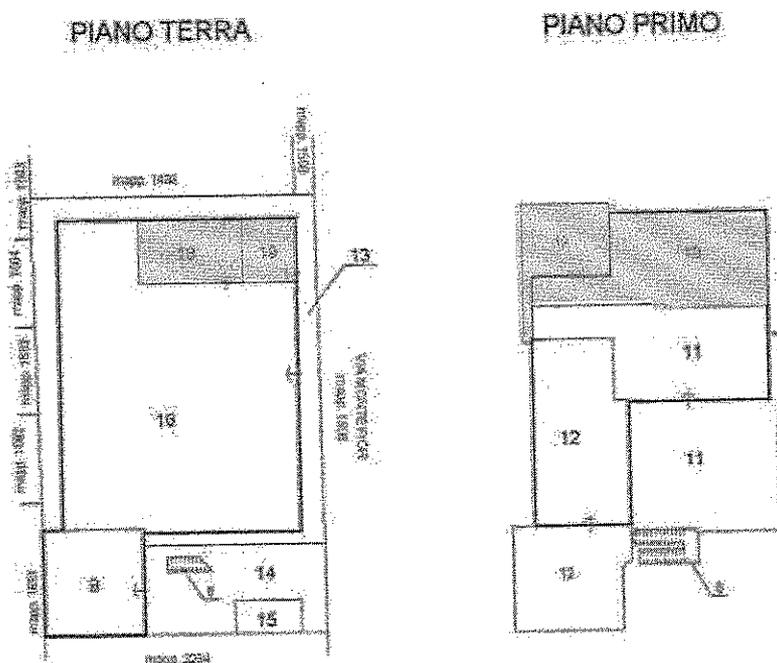
- ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 16/12/2010 ai nn. 45282 / 28301 e successiva Restrizione dei Beni presentata con annotazione del 04/09/2015 ai nn. 25442 / 3001

ISCRIZIONI

- ❖ **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 11/12/2007 ai nn. 58465 / 16288
- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 15/01/2010 ai nn. 1467 / 300

Lotto 3

QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' INDIVISA DI APPARTAMENTO



B.3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il LOTTO N. 3 della presente esecuzione è costituito da un appartamento al piano primo (lato nord) con locali accessori al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato sito in via Monte Fior di Montebelluna, ed è così censito catastalmente in due distinti subalterni:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO :

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione E – Foglio 1

mappale 1499 sub 19 : cat. A/2 – cl. 3 – vani 5 – R.C. € 515,68 – via Monte Fior n. 4 –

piano T-1 sup. catastale totale : 108 mq ; escluse aree scoperte : mq 99

(a seguito di variazioni catastali intercorse, il bene in oggetto era identificato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare con il mappale 667 sub 17, soppresso e sostituito dal mappale 1499 sub 17 per bonifica identificativo catastale per allineamento alla mappa, a sua volta soppresso e sostituito dal mappale 1499 sub 19 e sub 20)

LOCALI ACCESSORI AL PIANO TERRA :**Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati****Sezione E – Foglio 1****mappale 1499 sub 18 : cat. C/2 – cl. 3 – mq 43 – R.C. € 88,83 – via Monte Fior n. 6 – p. T**

sup. catastale totale : 48 mq

(a seguito di variazioni catastali intercorse, il bene in oggetto era identificato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare con il mappale 667 sub 18, soppresso e sostituito dall'attuale mappale 1499 sub 18, per bonifica identificativo catastale per allineamento alla mappa)

Le unità immobiliari hanno diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti, impianti e aree comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti. In particolare :

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati**Sezione E – Foglio 1****mappale 1499 sub 13 :** Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 118 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T*(sostituisce il mapp. 667 sub 13)***mappale 1499 sub 14 :** Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 72 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T*(sostituisce il mapp. 667 sub 14)***mappale 1499 sub 15 :** Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 13 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T*(sostituisce il mapp. 667 sub 15)***mappale 1499 sub 20 :** Bene Comune Censibile, soffitta comune ai sub 9-11-12-16-18-19 cat. C/2 cl. 3 mq 150, R.C. € 309,87 sup. catastale totale : 172 mq

Conformità intestazione catastale: l'intestazione catastale relativa al diritto e quota dell'esecutato corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità planimetrie catastali: ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del mappale 1499 sub 19, depositata in atti dal 19/07/2016 con protocollo n. TV0095635, è conforme allo stato di fatto.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale de mappale 1499 sub 18, depositata in atti dal 19/07/2016 con protocollo n. TV0095635, è conforme allo stato di fatto.

Foto B.3.1 – planimetria catastale sub 19

PIANO PRIMO

H = 2.90 m



PIANO TERRA

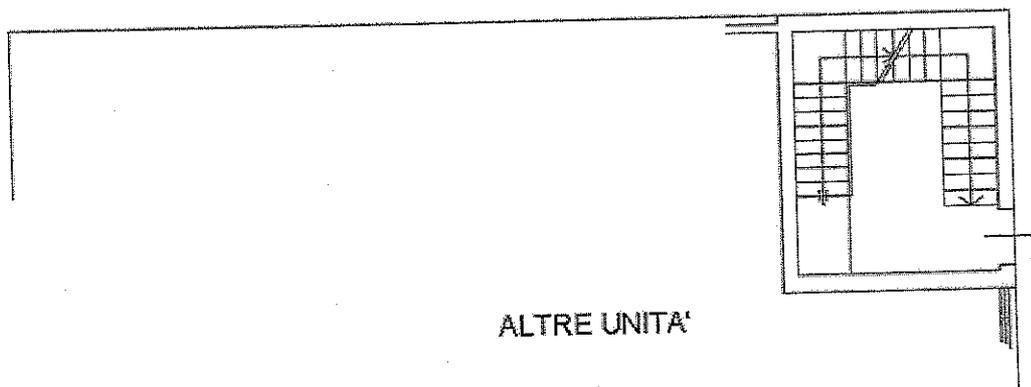
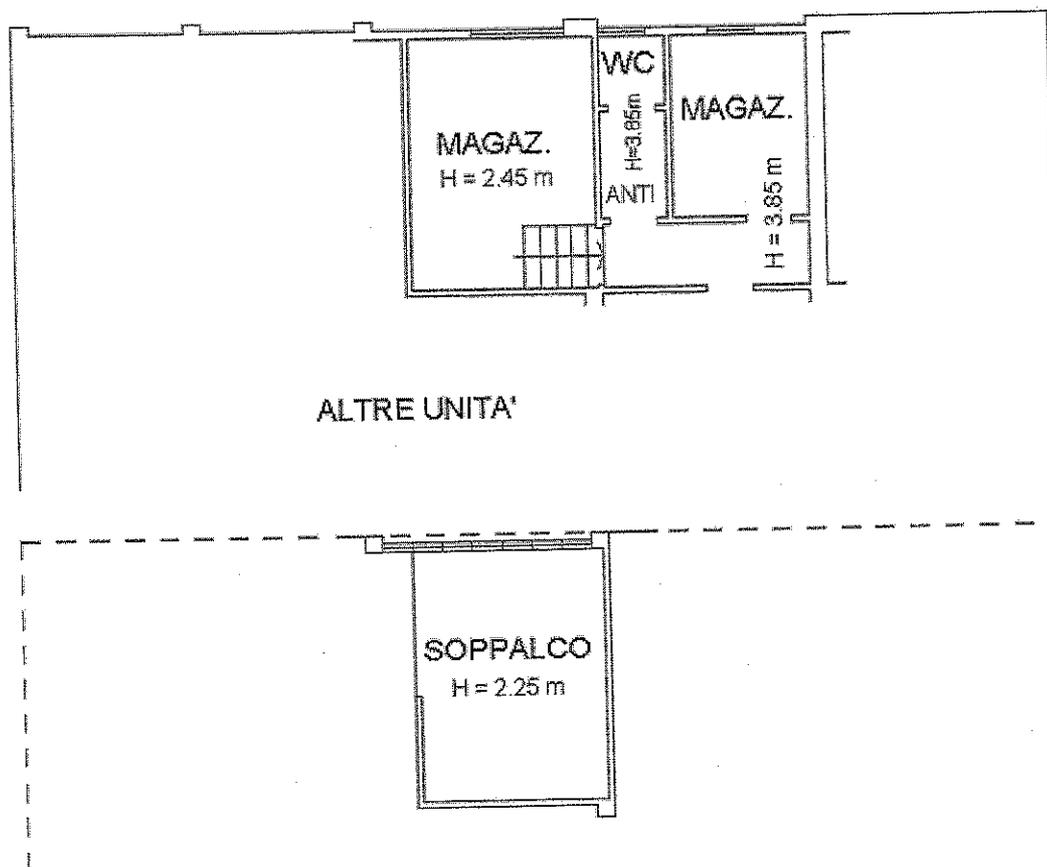


Figura B.3.2- planimetria catastale sub 18

PIANO TERRA



Variazioni catastali intercorse al Catasto Fabbricati:

l'attuale mappale 1499 sub 19 deriva dalla variazione dell'ex mappale 1499 sub 17 con dichiarazione di variazione catastale del 19/07/2016, protocollo n. TV0095635, per stralcio dallo stesso del sottotetto, al quale era stato arbitrariamente unificato con la variazione catastale prot. B02780 del 09/06/1999.

Con la variazione prot. TV0095635 del 19/07/2016 è stata ripristinata l'originaria consistenza del mappale 667 sub 3 che è anche quella risultante dagli ultimi titoli traslativi della proprietà.

L'ex mappale 1499 sub 17 sostituiva il soppresso mappale 667 sub 17 per allineamento mappe. Quest'ultimo derivava dalla soppressione del mappale 667 sub 10 per frazionamento. L'ex mappale 667 sub 10 derivava a sua volta dalla divisione del soppresso mappale 667 sub 3.

L'odierno mappale 1499 sub 18 deriva nella sua attuale consistenza dalla variazione in atti dal 19/07/2016 con protocollo n. TV0095635. A sua volta sostituiva il mappale 667 sub 18 (di minore consistenza) per allineamento mappe. Quest'ultimo sostituiva in parte il soppresso mappale 667 sub 10, derivante a sua volta dal soppresso mappale 667 sub 3.

Confini delle unità immobiliari (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'unità immobiliare mappale 1499 sub 19, unitamente al sub 18, al piano terra confina a nord ed est con area scoperta comune mappale 1499 sub 13, a sud e ad ovest con altra unità mappale 1499 sub 16; al piano primo è libero sui tre lati nord, est ed ovest, mentre sul lato sud confina con altra unità mappale 1499 sub 11.

B.3.2) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Ubicazione: Comune di MONTEBELLUNA (TV), via Monte Fior n. 4 (piano T-1)

Zonizzazione urbanistica: Zona Residenziale di Completamento di media densità B 1.2.

Accesso all'unità: avviene da est, dalla strada via Monte Fior, e attraverso l'area scoperta comune e il vano scala interno.

Descrizione dell'unità immobiliare:

L'appartamento mappale 1499 sub 19 al piano primo è composto da soggiorno, cucina, camera, cameretta, disimpegno, bagno - lavanderia e terrazza sul lato nord-ovest.

L'appartamento al piano primo ha esposizione sui tre lati nord, est ed ovest, mentre sul lato sud confina con altro appartamento.

Al piano terra vi sono i locali accessori (identificati con il mappale 1499 sub 18), composti dal disimpegno, servizi igienici e due locali ad uso magazzino. Soprastante il solaio del magazzino più ad ovest è stata ricavata una porzione soppalcata di circa 14 mq, non accessibile dall'unità (per accedere occorre transitare per il sub 16).

Sebbene il vano scale catastalmente sia incluso nell'appartamento sub 19, di fatto lo stesso è di uso promiscuo, in quanto costituisce l'unico accesso al sottotetto comune posto al secondo piano.

Finiture interne: Appartamento Piano primo: le pavimentazioni sono parte in piastrelle in graniglia di marmo, parte in parquet e parte in piastrelle ceramiche. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati. I serramenti esterni sono in legno ad anta, mentre esternamente vi sono gli scuri.

Locali accessori piano terra: le pavimentazioni sono in calcestruzzo, ad eccezione di quelle dei servizi igienici che sono in piastrelle. Le pareti ed i soffitti sono intonacate al civile. I serramenti esterni sono in metallo con vetro semplice.

Le finiture dell'alloggio sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte (anni 1960).

Impianti: L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale, all'appartamento è impropriamente allacciato il soprastante sottotetto. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a metano ed apparecchi terminali costituiti da termosifoni. All'appartamento è impropriamente allacciato il soprastante sottotetto. L'impianto elettrico è autonomo, sebbene all'appartamento è impropriamente allacciato il soprastante sottotetto.

Il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto risulta allacciato alla fognatura comunale.

Stato manutentivo: Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è mediocre, compatibilmente con la vetustà dell'immobile di cui è parte l'alloggio in oggetto.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico ed acustico.

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.

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 della caldaia, 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, l'appartamento appartiene alla classe " G " .

Stato dell'immobile: L'appartamento è in uso dei comproprietari. Il materiale e l'arredamento presente all'interno dell'unità non è compreso nella vendita.

Servitù : Oltre a tutte le servitù derivanti dalla natura condominiale dell'edificio, si evidenzia che nell'ultima Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata porzione del magazzino mapp. 1499 sub 16 è stata individuato come posto auto coperto dell'appartamento in oggetto mapp. 1499 sub 19.

Foto B.3.3 – soggiorno piano primo

Foto B.3.4 – camera piano primo

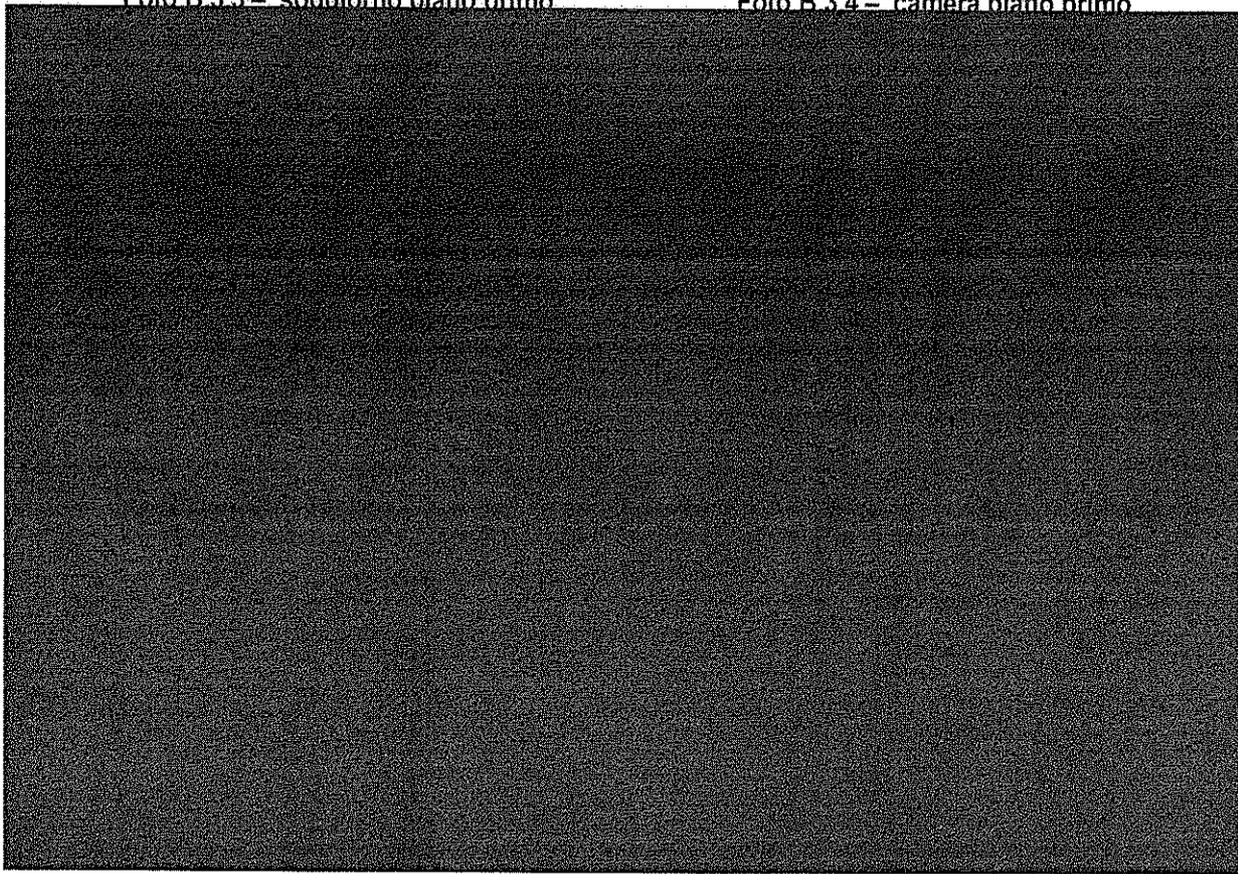


Foto B.3.5 – camera piano primo

Foto B.3.6 – bagno piano primo

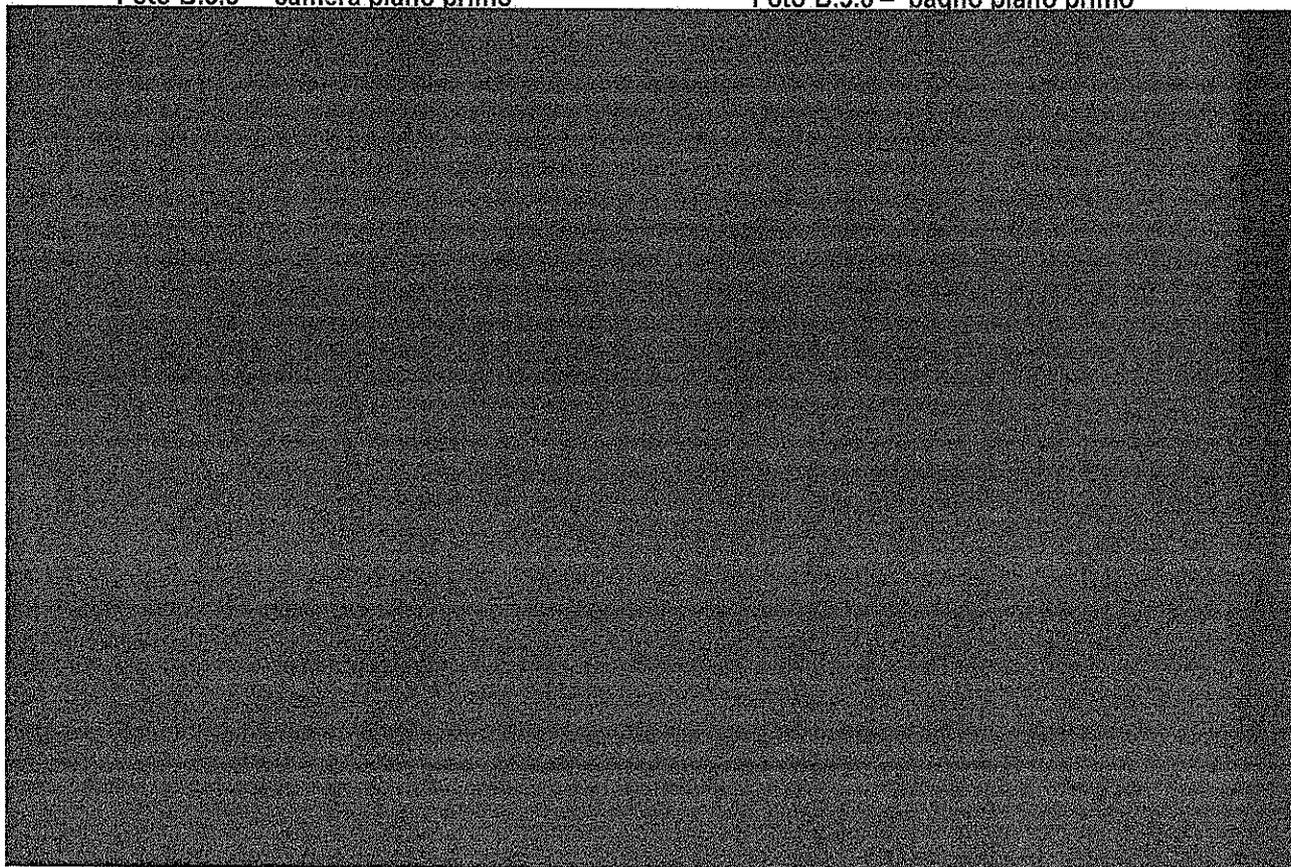
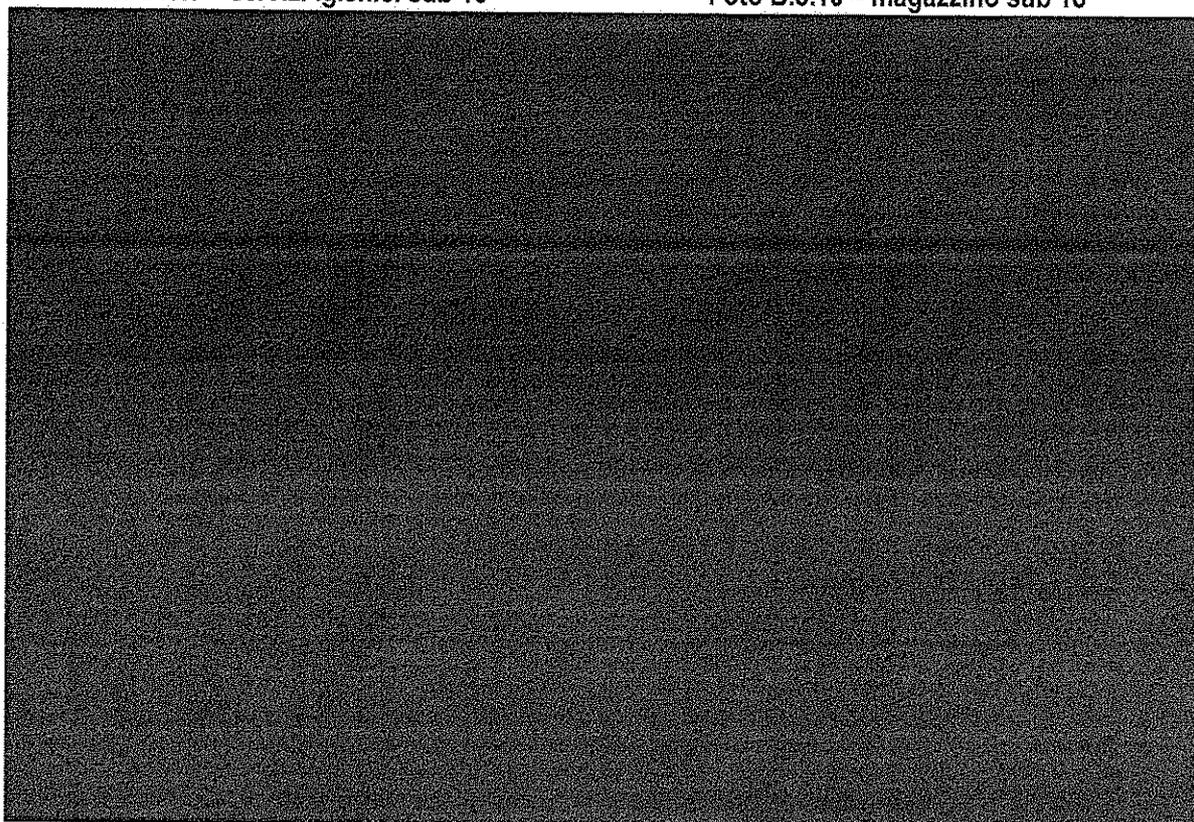


Foto B.3.9 – servizi igienici sub 18

Foto B.3.10 – magazzino sub 18



B.3.3) CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni edilizie

Per l'elenco completo ed esaustivo delle autorizzazioni edilizie rilasciate al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare LOTTO N. 3 si rimanda al precedente paragrafo B.6).

Conformità urbanistica

L'unità è stata dichiarata agibile con Permesso di Abitabilità n. 15644 del 09/09/1999.

Lo stato autorizzato dell'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO è conforme allo stato di fatto.

Lo stato autorizzato dei LOCALI ACCESSORI AL PIANO TERRA non è conforme allo stato di fatto, in quanto sono state realizzate delle lievi modifiche interne e prospettiche consistenti nel tamponamento della porta che collegava il magazzino con il vano scale nord-est e nell'allargamento della finestra del magazzino più ad ovest.

Sanabilità delle opere difformi riscontrate

Per quanto concerne le opere di modifiche interne e prospettiche che non comportano aumento di superfici e volumi sono sanabili, previa presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria. Si ritiene che i costi si possono quantificare forfettariamente in € 1.000,00 + iva e sanzioni amministrative.

B.3.4) <u>VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE</u>
--

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 ABITAZIONE	Piano primo	circa mq 80
Superficie TERRAZZE	Piano primo	circa mq 35
Superficie LOCALI ACCESSORI	Piano terra	circa mq 30

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).

Superficie ABITAZIONE p.1	circa mq 80 x 1,00	circa mq 80
Superficie TERRAZZE p.1	circa mq 35 x 0,30	circa mq 10
Superficie LOCALI ACCESSORI p.T	circa mq 30 x 0,50	circa mq 15
Sommano totali (arrotondati)		circa mq 105

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) =

circa mq 105

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 2015 – Semestre I

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B4"

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.500

per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.375

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:

Comune Montebelluna – zona centrale (via Monte Fior)

Abitazioni civili (in buono stato)

2° fascia €/mq 1.251

fascia media €/mq 1.340

1° fascia €/mq 1.430

Si precisa che i suddetti valori unitari del Borsino Immobiliare 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, rilevati presso le Agenzie Immobiliari, sui siti immobiliari, ecc., si è riscontrato che i valori unitari medi rilevati in appartamenti situati in fabbricati di tipo condominiale ubicati in zona centrale del Comune di Montebelluna, edificati all'incirca negli anni 1960, variano da un minimo di circa € 700 al metro quadrato ad un massimo di circa € 1.100 al metro quadrato.

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 : Comune di Montebelluna (TV) – località Posmon (zona centrale)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento con terrazza inserito in un più ampio fabbricato a destinazione mista
- Vetustà: anni 1960 successivamente rimaneggiato
- Stato di conservazione: mediocre
- Superficie commerciale = mq 105
- quota oggetto di esecuzione : **quota di 1/4 di proprietà INDIVISA**

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 potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 1.000,00**

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà
pari a mq 105 x €/mq 1.000 = € 105.000,00

che corrisponde ad un valore a corpo per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA
pari a € 105.000,00 x 1/4 = € 26.250,00
diconsi ventiseimiladuecentocinquanta/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):

- vi sono opere non autorizzate sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria;

- abbisogna di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (tra cui lo scorporo degli impianti del soprastante sottotetto comune, all'attualità abusivamente allacciati all'appartamento in oggetto);
- l'unità è interessata da fenomeni di umidità sulle murature perimetrali;
- l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, non sono conformi alle vigenti normative in materia;
- 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 inserito nelle zone dichiarate sismiche;

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

Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
Stato d'uso e di manutenzione (scorporo impianti sottotetto e varie)	€ 9.000,00
Stato di possesso	€ 2.000,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 1.000,00
Totale detrazioni	€ 15.000,00

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

Valore complessivo immobile – detrazioni = € 105.000,00 - € 15.000,00 = € 90.000,00

che corrisponde ad un valore a corpo per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA

pari a € 90.000,00 x 1/4 = € 22.500,00

Tenendo conto che trattasi di quota indivisa in procedimento di esecuzione immobiliare, si ritiene di applicare una detrazione del 25 % circa al valore della quota come sopra calcolata, ottenendo così il seguente valore per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA:

€ 22.500,00 - 25 % circa = arrotondati a **€ 16.000,00**

(dicasi Euro SEDICIMILA/00)

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

B.3.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato Notarile redatto in data 09/05/2011 dal Notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV) 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 gli immobili che costituiscono il LOTTO N. 3 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che qui di seguito sinteticamente si elencano.

Per l'approfondimento di ciascuna nota pregiudizievole qui sotto elencata si rimanda all'allegato documentale "Elenco Note di Trascrizione ed Iscrizione pregiudizievoli", ove sono trattate nel dettaglio.

TRASCRIZIONI

- ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 16/12/2010 ai nn. 45282 / 28301 e successiva Restrizione dei Beni presentata con annotazione del 04/09/2015 ai nn. 25442 / 3001

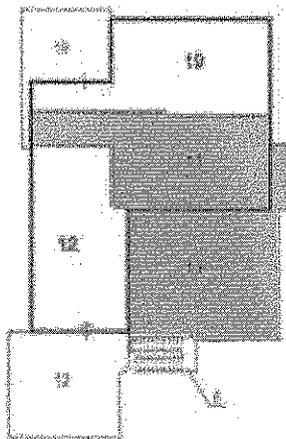
ISCRIZIONI

- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 15/01/2010 ai nn. 1467 / 300

Lotto 4

QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' INDIVISA DI APPARTAMENTO

PIANO PRIMO



B.4.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione che identifica il LOTTO N. 4 è costituita da un appartamento al piano primo (lato sud-est), facente parte di un più ampio fabbricato sito in via Monte Fior di Montebelluna, ed è così censita catastalmente:

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione E – Foglio 1

mappale 1499 sub 11 : cat. A/2 – cl. 3 – vani 5 – R.C. € 515,68 – via Monte Fior – piano 1
 sup. catastale totale : 111 mq ; escluse aree scoperte : mq 94

(a seguito di variazioni catastali intercorse, il bene in oggetto era identificato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare con il mappale 667 sub 11, soppresso e sostituito dall'attuale mappale 1499 sub 11, per bonifica identificativo catastale per allineamento alla mappa)

Le unità immobiliari hanno diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti, impianti e aree comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti. In particolare :

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati - Sezione E – Foglio 1

mappale 1499 sub 6 : Bene Comune non Censibile, vano scala esterno comune ai sub 11 e sub 12 – via Monte Fior, piano T-1

(sostituisce il mapp. 667 sub 6)

mappale 1499 sub 13 : Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 118 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T

(sostituisce il mapp. 667 sub 13)

mappale 1499 sub 14 : Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 72 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T

(sostituisce il mapp. 667 sub 14)

mappale 1499 sub 15 : Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 13 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T

(sostituisce il mapp. 667 sub 15)

mappale 1499 sub 20 : Bene Comune Censibile, soffitta comune ai sub 9-11-12-16-18-19 cat. C/2 cl. 3 mq 150, R.C. € 309,87 sup. catastale totale : 172 mq

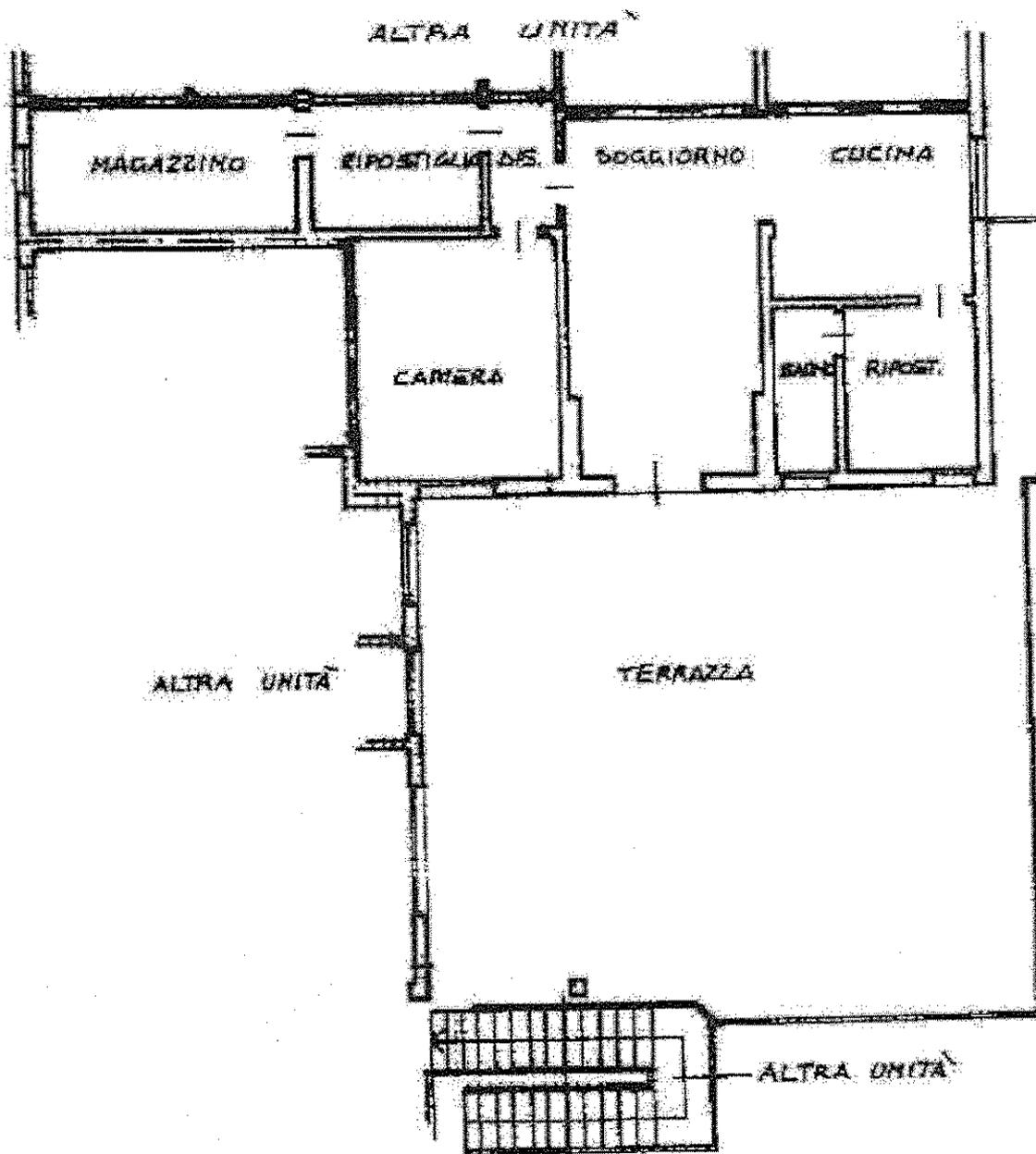
Conformità intestazione catastale: l'intestazione catastale relativa al diritto e quota dell'esecutato corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità planimetrie catastali: ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'ex mappale 667 sub 11, ora mappale 1499 sub 11, depositata in banca dati il 09/06/1999 con protocollo n. B02780, è conforme con quanto autorizzato urbanisticamente. Di fatto, però, è tutt'ora esistente sull'angolo nord-ovest della terrazza una veranda non autorizzata, da demolire, si precisa quindi che quanto esistente attualmente non corrisponde con quanto risultante dalle planimetrie catastali.

Variazioni catastali intercorse al Catasto Fabbricati: il mappale 1499 sub 11 sostituisce il soppresso mappale 667 sub 11 per allineamento mappe, quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 667 sub 3 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Confini delle unità immobiliari (in senso orario, salvo altri e/o più precisi): il mapp. 1499 sub 11 (piano primo) confina a nord ed in minima parte ad ovest con altra unità mapp. 1499 sub 19, il lato est è libero, il lato sud in parte è libero ed in parte confina con il vano scala esterno comune mapp. 1499 sub 6, ad ovest ed in minima parte a sud confina con altra unità mapp. 1499 sub 12.

Figura B.4.1 – planimetria catastale sub 11



PIANO PRIMO H=2.90

B.4.2) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Ubicazione: Comune di MONTEBELLUNA (TV), via Monte Fior n. 8/A (piano 1)

Zonizzazione urbanistica: Zona Residenziale di Completamento di media densità **B 1.2.**

Accesso all'unità: avviene da est, dalla strada via Monte Fior, e attraverso l'area scoperta comune e il vano scala esterno comune (mapp. 1499 sub 6).

Descrizione dell'unità immobiliare:

L'appartamento in oggetto (mapp. 1499 sub 11) è costituito da soggiorno (che funge anche da ingresso), cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno, camera, ripostiglio, magazzino e terrazza a sud in corrispondenza dell'arrivo del vano scale esterno comune. Si evidenzia che la veranda realizzata sull'angolo nord-ovest della terrazza non è autorizzata, quindi risulta abusiva e da demolire.

L'appartamento ha esposizione principale sui lati est e sud. I lati nord ed ovest confinano con altri appartamenti.

Finiture interne:

Le pavimentazioni dell'appartamento (sub 11) sono parte in piastrelle in graniglia di marmo, parte in parquet e parte in piastrelle ceramiche. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, ad eccezione del soffitto della porzione ovest che è inclinato e rivestito in perline di legno. I serramenti esterni sono in legno ad anta, mentre esternamente vi sono gli scuri.

La pavimentazione della terrazza è in piastrelle.

Le finiture dell'alloggio sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte (anni 1960).

Impianti:

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

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a metano ed apparecchi terminali costituiti da termosifoni.

L'impianto elettrico è autonomo.

Il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto risulta allacciato alla fognatura comunale.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è mediocre, compatibilmente con la vetustà dell'immobile di cui è parte l'alloggio in oggetto.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico ed acustico.

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.

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 della caldaia, 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, l'appartamento appartiene alla classe " G " .

Stato dell'immobile:

L'appartamento è LOCATO A TERZI.

Servitù :

Tutte le servitù derivanti dalla natura condominiale dell'edificio e/ o già poste in essere dagli stessi comproprietari (esempio: le tubazioni del riscaldamento sono esternamente sulle pareti del sottostante magazzino mapp. 1499 sub 16, la scala di accesso è in comune con altra unità, ecc.).

Si evidenzia inoltre che nell'ultima Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata l'appartamento in oggetto (mapp. 1499 sub 11) è stato reso agibile unitamente al garage mapp. 1499 sub 9 (corrispondente al LOTTO N. 6 della presente esecuzione immobiliare), sebbene tale unità sia utilizzata in modo promiscuo dai comproprietari del fabbricato.

Foto B.4.2 – soggiorno

Foto B.4.3 – cucina

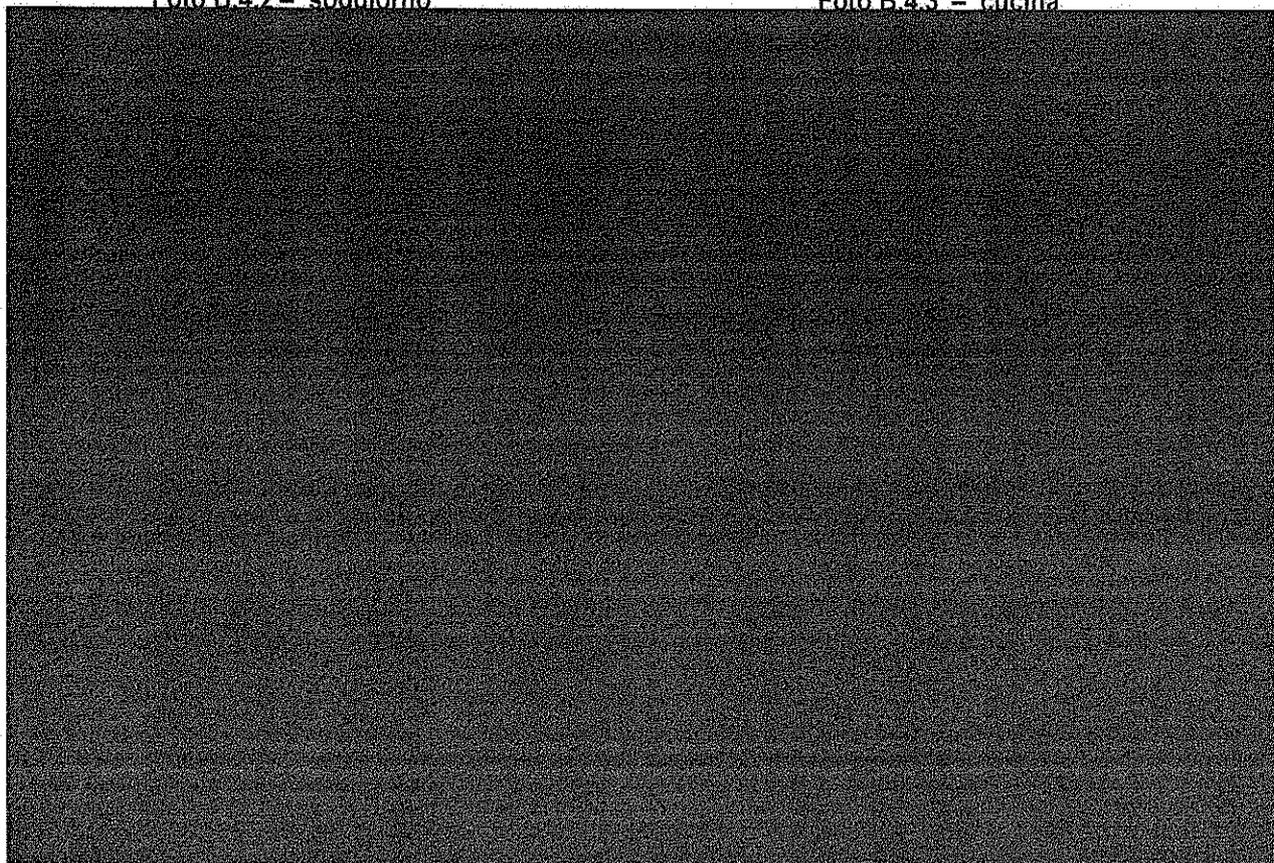


Foto B.4.4 – bagno

Foto B.4.5 – ripostiglio

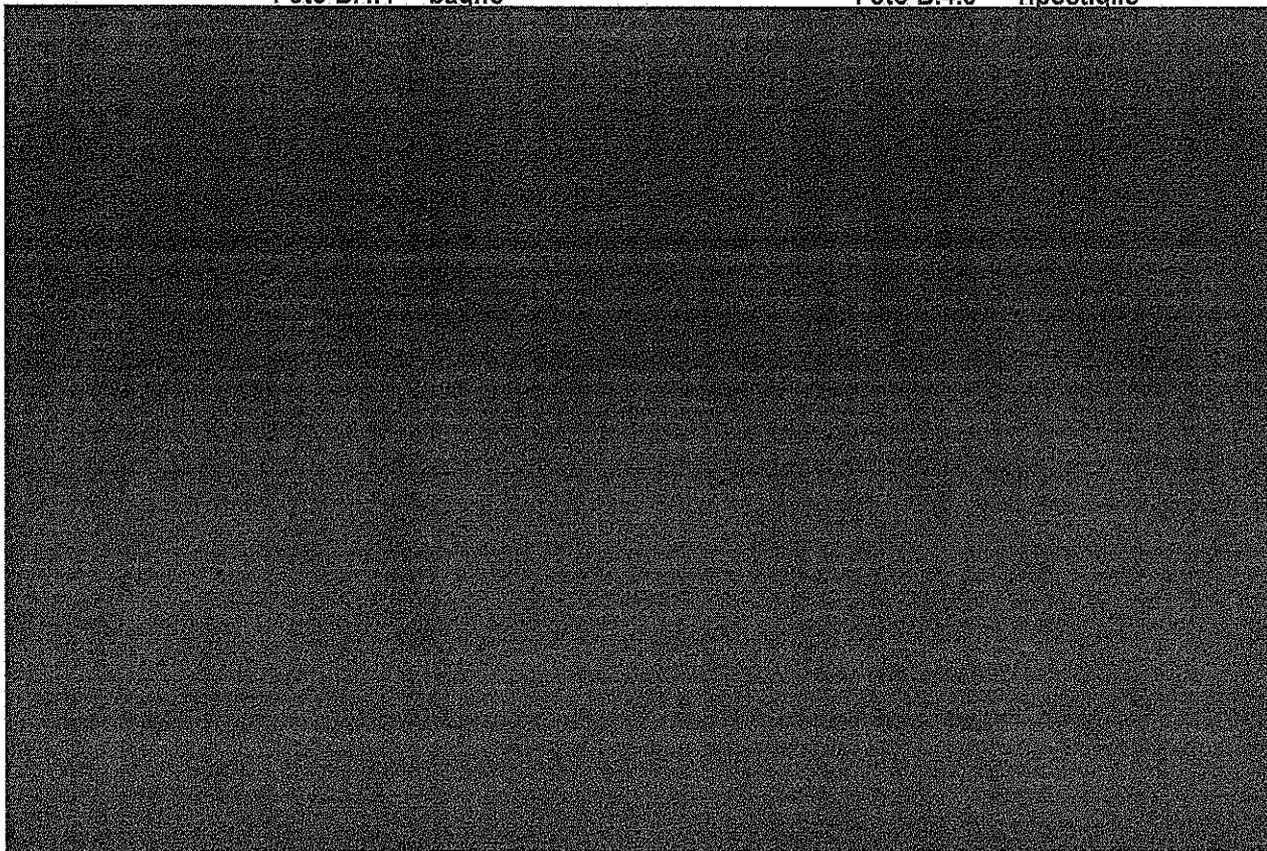
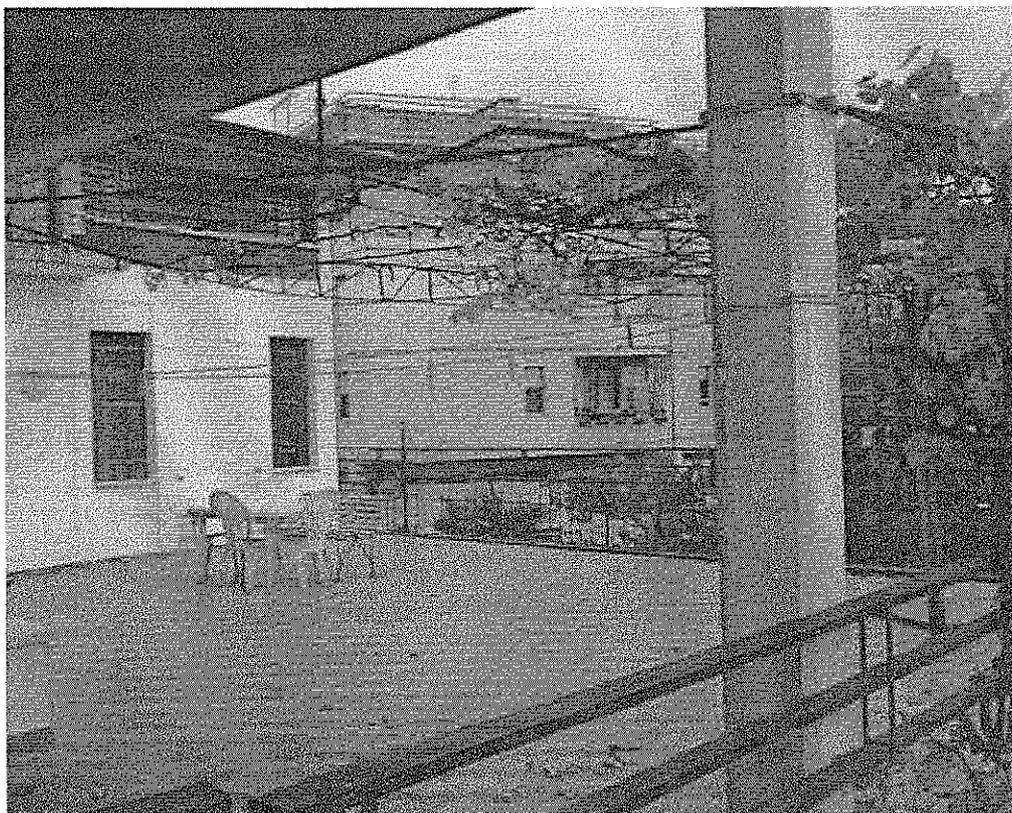


Foto B.4.6 – vista della terrazza a sud



B.4.3) CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni edilizie

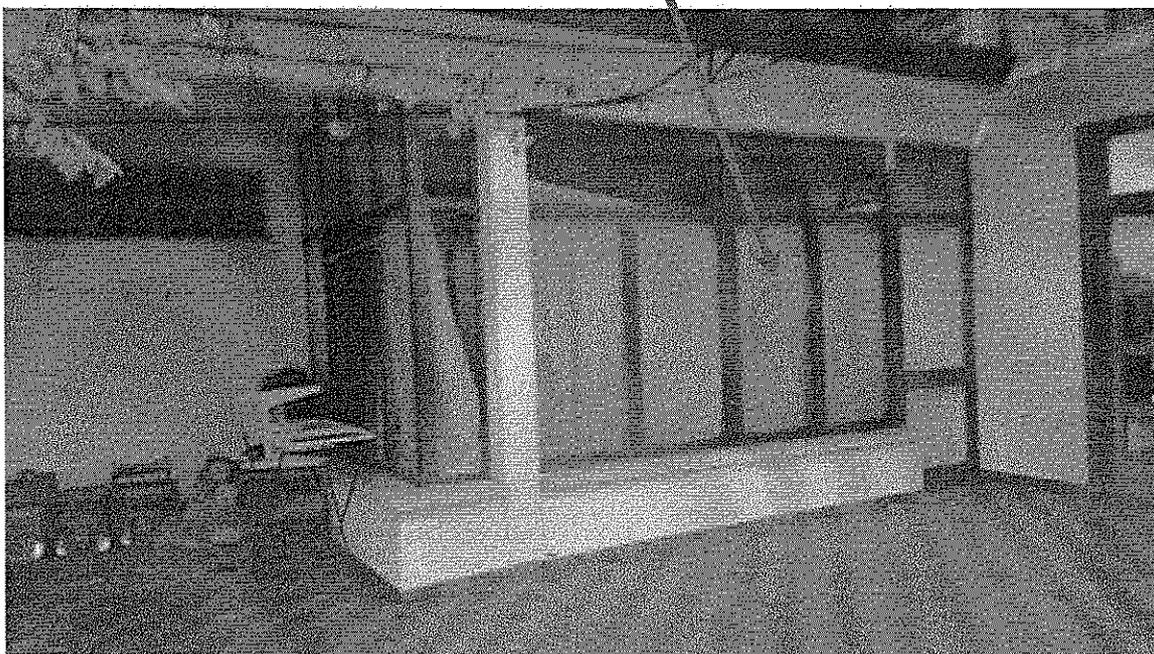
Per l'elenco completo ed esaustivo delle autorizzazioni edilizie rilasciate al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare LOTTO N. 4 si rimanda al precedente paragrafo B.6).

Conformità urbanistica

L'unità è stata dichiarata agibile con Permesso di Abitabilità n. 15643 del 09/09/1999.

Lo stato autorizzato non è conforme allo stato di fatto, in quanto sull'angolo nord-ovest della terrazza è stato ripristinato abusivamente la veranda precedentemente oggetto di demolizione, in quanto a suo tempo realizzata senza autorizzazione. Pertanto dovrà essere rimossa e ripristinato lo stato autorizzato.

Foto B.4.7 – vista della veranda abusiva da rimuovere



B.4.4) VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

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 ABITAZIONE	Piano primo	circa mq 95
Superficie TERRAZZA	Piano primo	circa mq 110

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).

Superficie ABITAZIONE p.1	circa mq 95 x 1,00	circa mq 95
Superficie TERRAZZA p.1	circa mq 110 x 0,30	circa mq 33
Sommano totali (arrotondati)		circa mq 125

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) =

circa mq 125

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

Anno 2015 – Semestre I

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B4"

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.500

per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.375

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:

Comune Montebelluna – zona centrale (via Monte Fior)

Abitazioni civili (in buono stato)

2° fascia €/mq 1.251

fascia media €/mq 1.340

1° fascia €/mq 1.430

Si precisa che i suddetti valori unitari del Borsino Immobiliare 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, rilevati presso le Agenzie Immobiliari, sui siti immobiliari, ecc., si è riscontrato che i valori unitari medi rilevati in appartamenti situati in fabbricati di tipo condominiale ubicati in zona centrale del Comune di Montebelluna, edificati all'incirca negli anni 1960, variano da un minimo di circa € 700 al metro quadrato ad un massimo di circa € 1.100 al metro quadrato.

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 : Comune di Montebelluna (TV) – località Posmon (zona centrale)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento con terrazza inserito in un più ampio fabbricato a destinazione mista
- Vetustà: anni 1960 successivamente rimaneggiato
- Stato di conservazione: mediocre
- Superficie commerciale = mq 125
- quota oggetto di esecuzione : **quota di 1/4 di proprietà INDIVISA**

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 potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 1.000,00**

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà
pari a mq 125 x €/mq 1.000 = € 125.000,00

che corrisponde ad un valore a corpo per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA
pari a € 125.000,00 x 1/4 = € 31.250,00
diconsi trentunomiladuecentocinquanta/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):

- vi sono opere non autorizzate (abusive) e non sanabili e per le quali dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, con demolizione delle opere abusive;
- abbisogna di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- l'unità è interessata da fenomeni di umidità sulle murature perimetrali;
- l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, non sono conformi alle vigenti normative in materia;
- 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 inserito nelle zone dichiarate sismiche;

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

Oneri di regolarizzazione urbanistica con demolizione opere abusive	€ 5.000,00
Stato d'uso e di manutenzione	€ 5.000,00
Stato di possesso	€ 2.000,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 1.000,00
Totale detrazioni	€ 13.000,00

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

Valore complessivo immobile – detrazioni = € 125.000,00 - € 13.000,00 = € 112.000,00

che corrisponde ad un valore a corpo per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA

pari a € 112.000,00 x 1/4 = € 28.000,00

Tenendo conto che trattasi di quota indivisa in procedimento di esecuzione immobiliare, si ritiene di applicare una detrazione del 25 % circa al valore della quota come sopra calcolata, ottenendo così il seguente valore per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA:

€ 28.000,00 - 25 % circa = arrotondati a **€ 21.000,00**

(dicasi Euro VENTUNOMILA/00)

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

B.4.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato Notarile redatto in data 09/05/2011 dal Notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV) 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 gli immobili che costituiscono il LOTTO N. 4 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che qui di seguito sinteticamente si elencano.

Per l'approfondimento di ciascuna nota pregiudizievole qui sotto elencata si rimanda all'allegato documentale "Elenco Note di Trascrizione ed Iscrizione pregiudizievoli", ove sono trattate nel dettaglio.

TRASCRIZIONI

- ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 16/12/2010 ai nn. 45282 / 28301 e successiva Restrizione dei Beni presentata con annotazione del 04/09/2015 ai nn. 25442 / 3001

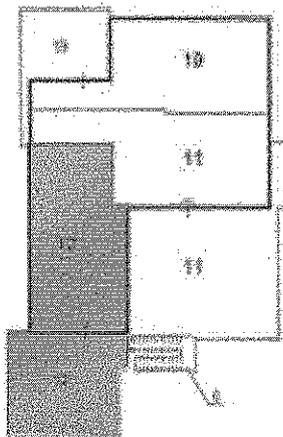
ISCRIZIONI

- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 15/01/2010 ai nn. 1467 / 300

Lotto 5

QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' INDIVISA DI APPARTAMENTO

PIANO PRIMO



B.5.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione che identifica il LOTTO N. 5 è costituita da un appartamento al piano primo (lato sud-ovest), facente parte di un più ampio fabbricato sito in via Monte Fior di Montebelluna, ed è così censita catastalmente:

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione E – Foglio 1

mappale 1499 sub 12 : cat. A/2 – cl. 3 – vani 6 – R.C. € 618,82 – via Monte Fior – piano 1
 sup. catastale totale : 109 mq ; escluse aree scoperte : mq 97

(a seguito di variazioni catastali intercorse, il bene in oggetto era identificato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare con il mappale 667 sub 12, soppresso e sostituito dall'attuale mappale 1499 sub 12, per bonifica identificativo catastale per allineamento alla mappa)

Le unità immobiliari hanno diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti, impianti e aree comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti. In particolare :

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati - Sezione E – Foglio 1

- mappale 1499 sub 6 :** Bene Comune non Censibile, vano scala esterno comune ai sub 11 e sub 12 – via Monte Fior, piano T-1
(sostituisce il mapp. 667 sub 6)
- mappale 1499 sub 13 :** Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 118 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T
(sostituisce il mapp. 667 sub 13)
- mappale 1499 sub 14 :** Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 72 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T
(sostituisce il mapp. 667 sub 14)
- mappale 1499 sub 15 :** Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 13 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T
(sostituisce il mapp. 667 sub 15)
- mappale 1499 sub 20 :** Bene Comune Censibile, soffitta comune ai sub 9-11-12-16-18-19 cat. C/2 cl. 3 mq 150, R.C. € 309,87 sup. catastale totale : 172 mq

Conformità intestazione catastale: l'intestazione catastale relativa al diritto e quota dell'esecutato corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

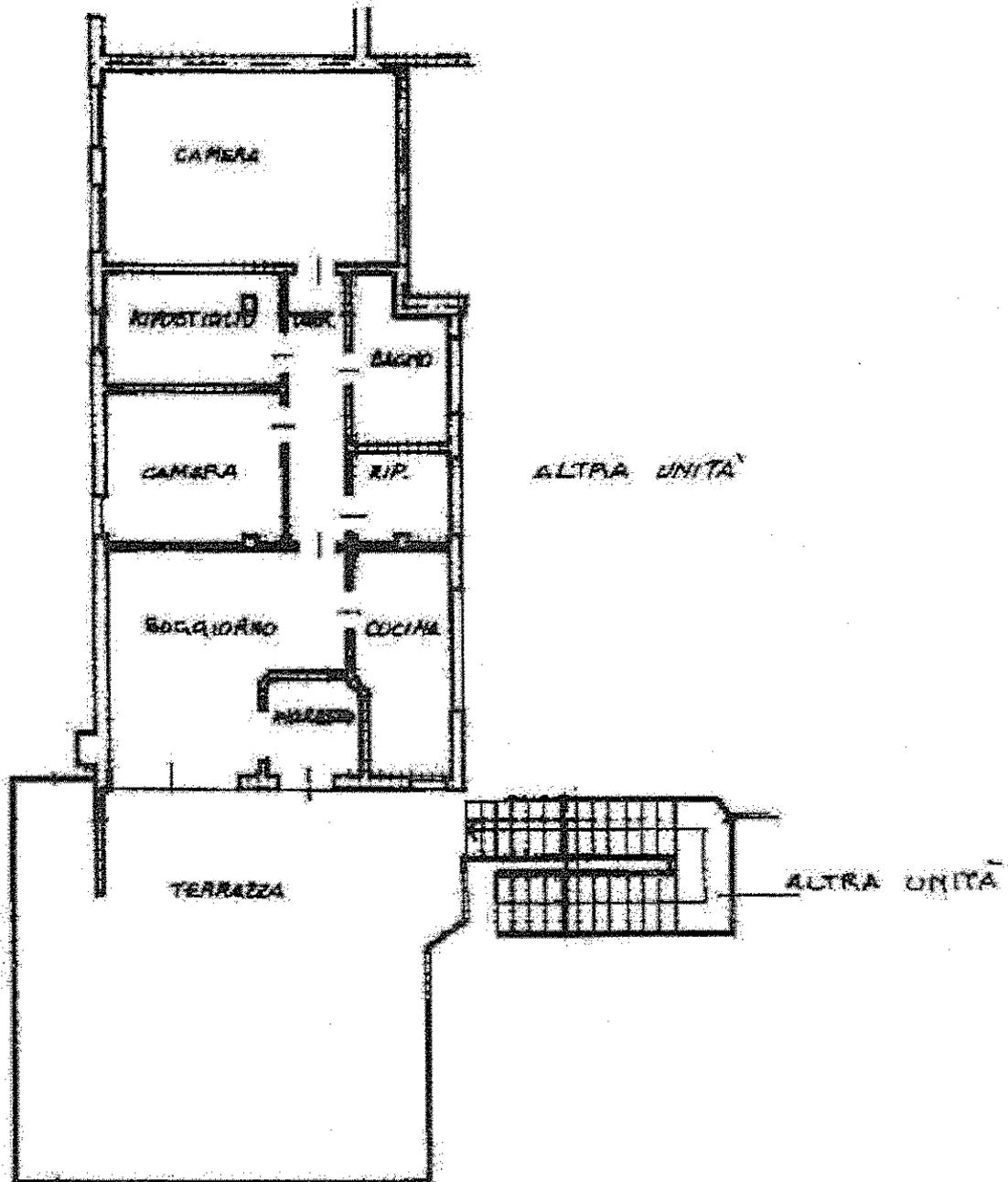
Conformità planimetrie catastali: ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'ex mappale 667 sub 12, ora mappale 1499 sub 12, depositata in banca dati il 09/06/1999 con protocollo n. B02780, è conforme allo stato di fatto (l'unica lieve difformità che comunque non va ad incidere sul classamento dell'immobile è la rappresentazione della paretina che suddivide il soggiorno dall'ingresso che è stata demolita).

Variazioni catastali intercorse al Catasto Fabbricati: il mappale 1499 sub 12 sostituisce il soppresso mappale 667 sub 12 per allineamento mappe, quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 667 sub 4 per ristrutturazione.

Confini delle unità immobiliari (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'unità immobiliare mappale 1499 sub 12 (piano primo) confina a nord e parte ad est con altra unità mappale 1499 sub 11, parte del lato est confina con il vano scala esterno comune mappale 1499 sub 6, parte del lato est ed i lati sud ed ovest sono liberi.

Figura B.5.1 – planimetria catastale sub 12



PIANO PRIMO H=2.90

B.5.2) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Ubicazione: Comune di MONTEBELLUNA (TV), via Monte Fior n. 8/B (piano 1)

Zonizzazione urbanistica: Zona Residenziale di Completamento di media densità B 1.2.

Accesso all'unità: avviene da est, dalla strada via Monte Fior, e attraverso l'area scoperta comune e il vano scala esterno comune.

Descrizione dell'unità immobiliare:

L'appartamento mappale 1499 sub 12 è costituito da soggiorno (che funge anche da ingresso), cucina, due camere, due ripostigli, bagno, disimpegno e terrazza a sud in corrispondenza dell'arrivo del vano scale esterno comune.

L'appartamento ha esposizione sui lati sud ed ovest. I lati nord ed est confinano con altra unità immobiliare.

Finiture interne: Le pavimentazioni sono parte in piastrelle in graniglia di marmo, parte in parquet e parte in piastrelle ceramiche. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati. I serramenti esterni sono in legno ad anta, mentre esternamente vi sono gli scuri.

La pavimentazione della terrazza è in piastrelle.

Le finiture dell'alloggio sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte (anni 1960).

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

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a metano ed apparecchi terminali costituiti da termosifoni. La caldaia è ubicata nel ripostiglio sito sul garage mapp. 1499 sub 9. L'impianto elettrico è autonomo.

Il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto risulta allacciato alla fognatura comunale.

Stato manutentivo: Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è mediocre, compatibilmente con la vetustà dell'immobile di cui è parte l'alloggio in oggetto.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico ed acustico.

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.

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 della caldaia, 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, l'appartamento appartiene alla classe " G " .

Stato dell'immobile: L'appartamento è nella disponibilità dei comproprietari. Il materiale e l'arredamento presente all'interno dell'unità non è compreso nella vendita.

Servitù : le servitù derivanti dalla natura condominiale dell'edificio e/ o già poste in essere dagli stessi comproprietari (esempio: le tubazioni del riscaldamento sono esternamente sulle pareti del sottostante magazzino mapp. 1499 sub 16, la scala di accesso è in comune con altra unità, ecc.).

B.5.3) CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni edilizie

Per l'elenco completo ed esaustivo delle autorizzazioni edilizie rilasciate al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare LOTTO N. 5 si rimanda al precedente paragrafo B.6).

Conformità urbanistica

L'unità è stata dichiarata agibile con Permesso di Abitabilità n. 15642 del 09/09/1999.

Lo stato autorizzato è conforme allo stato di fatto, ad eccezione della lieve modifica interna consistente nella demolizione della tramezzatura che suddivideva l'ingresso dal soggiorno. Trattasi comunque di una lieve difformità che non va ad incidere sui parametri urbanistici.

Foto B.5.2 – soggiorno

Foto B.5.3 – cottura

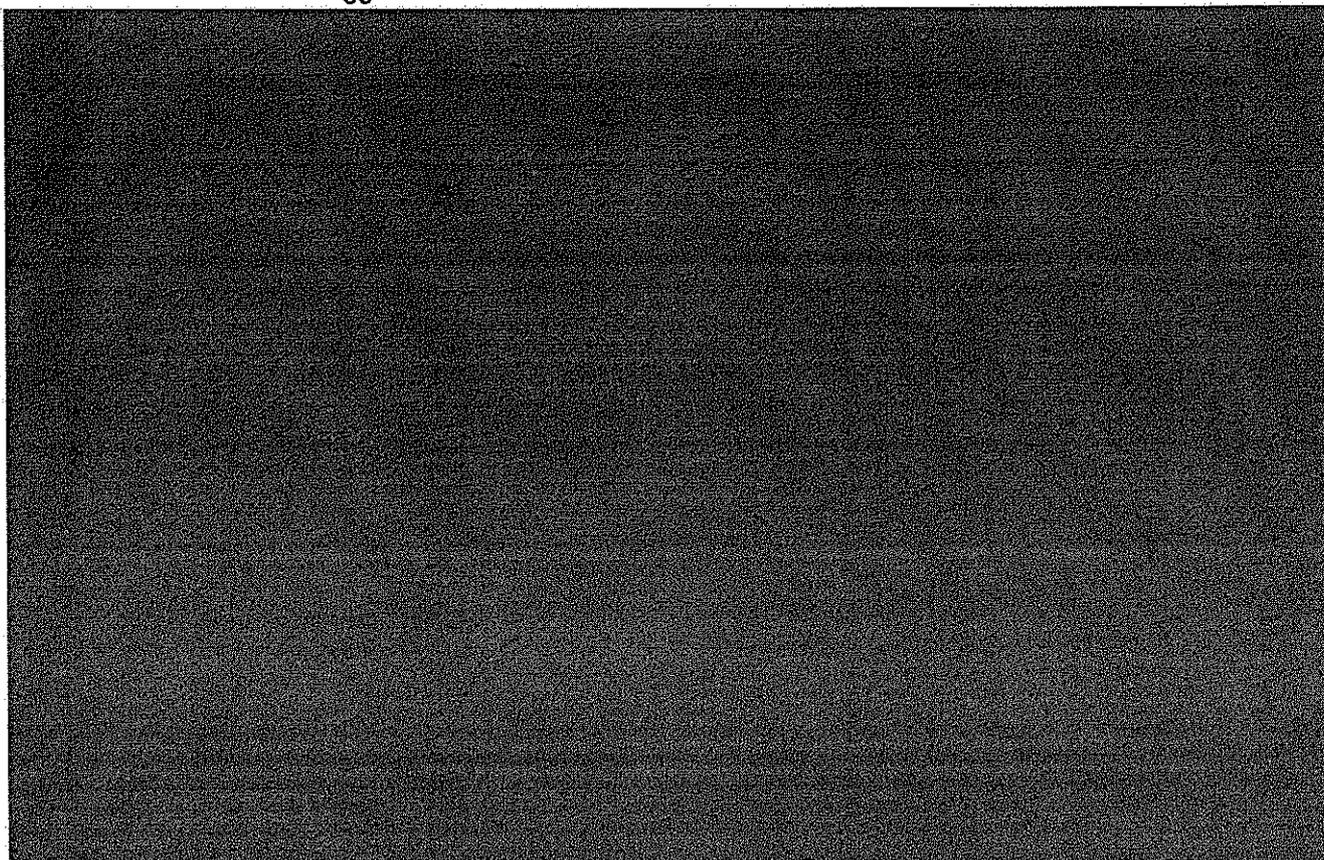


Foto B.5.4 – camera

Foto B.5.5 – bagno

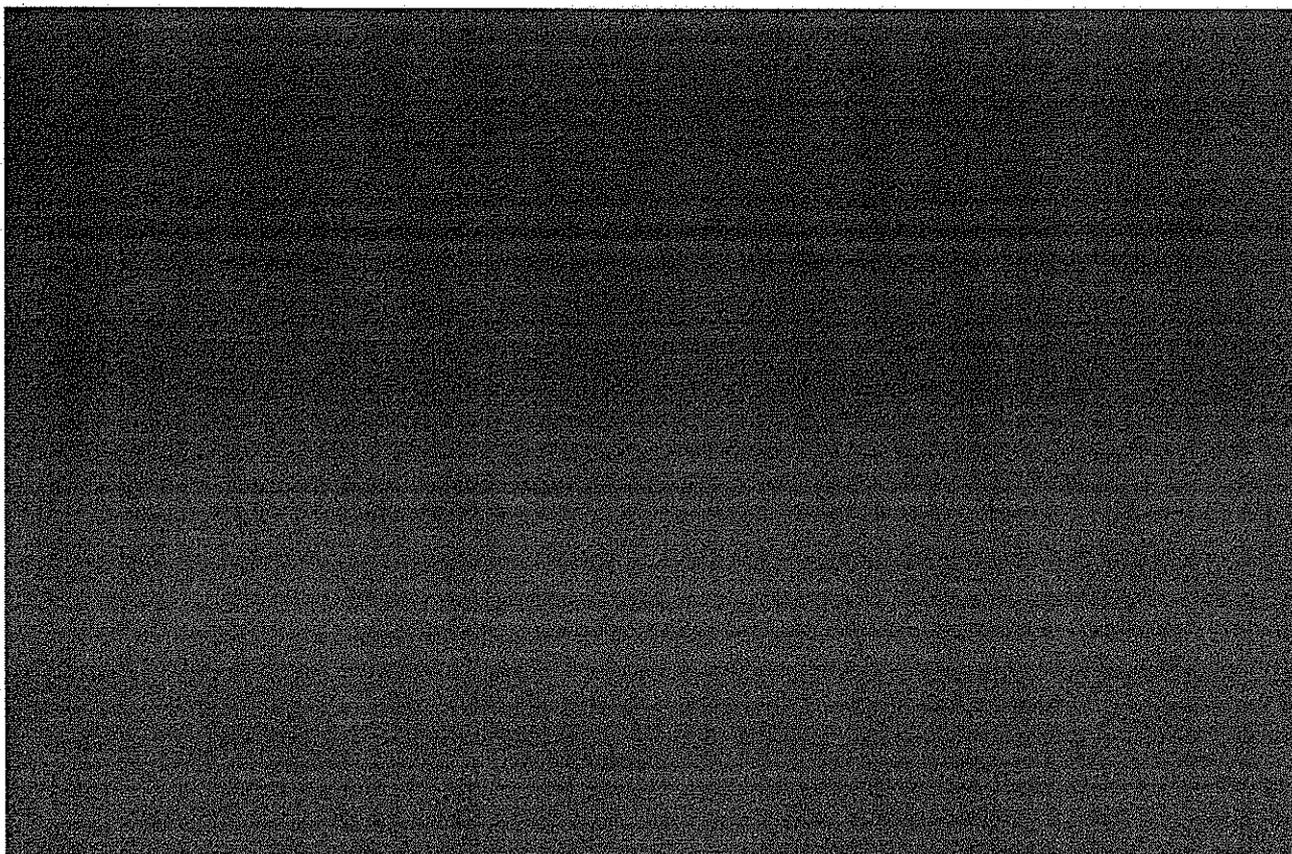
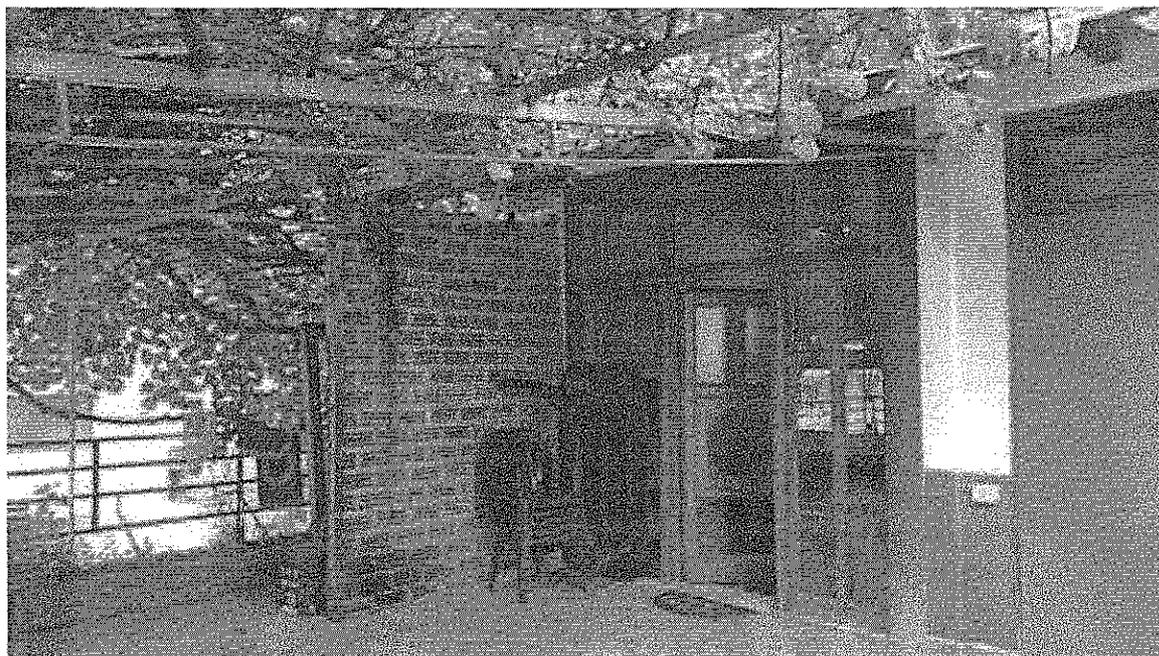


Foto B.5.6 – vista della terrazza a sud con l'ingresso all'unità



B.5.4) VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

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 ABITAZIONE	Piano primo	circa mq 95
Superficie TERRAZZA	Piano primo	circa mq 55

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).

Superficie ABITAZIONE p.1	circa mq 95 x 1,00	circa mq 95
Superficie TERRAZZA p.1	circa mq 55 x 0,30	circa mq 16
Sommano totali (arrotondati)		circa mq 110

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 =

circa mq 110

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 2015 – Semestre I

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B4"

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.500

per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.375

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:

Comune Montebelluna – zona centrale (via Monte Fior)

Abitazioni civili (in buono stato)

2° fascia €/mq 1.251

fascia media €/mq 1.340

1° fascia €/mq 1.430

Si precisa che i suddetti valori unitari del Borsino Immobiliare 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, rilevati presso le Agenzie Immobiliari, sui siti immobiliari, ecc., si è riscontrato che i valori unitari medi rilevati in appartamenti situati in fabbricati di tipo condominiale ubicati in zona centrale del Comune di Montebelluna, edificati all'incirca negli anni 1960, variano da un minimo di circa € 700 al metro quadrato ad un massimo di circa € 1.100 al metro quadrato.

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 : Comune di Montebelluna (TV) – località Posmon (zona centrale)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento con terrazza inserito in un più ampio fabbricato a destinazione mista
- Vetustà: anni 1960 successivamente rimaneggiato
- Stato di conservazione: mediocre
- Superficie commerciale = mq 110
- quota oggetto di esecuzione : **quota di 1/4 di proprietà INDIVISA**

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 potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 1.000,00**

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà
pari a mq 110 x €/mq 1.000 = € 110.000,00

che corrisponde ad un valore a corpo per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA
pari a € 110.000,00 x 1/4 = € 27.500,00
dicomi ventisettemilacinquecento/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):

- abbisogna di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- l'unità è interessata da fenomeni di umidità sulle murature perimetrali;
- l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, non sono conformi alle vigenti normative in materia;
- 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 inserito nelle zone dichiarate sismiche;

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

Oneri di regolarizzazione urbanistica	
Stato d'uso e di manutenzione	€ 5.000,00
Stato di possesso	€ 2.000,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 1.000,00
Totale detrazioni	€ 8.000,00

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

Valore complessivo immobile – detrazioni = € 110.000,00 - € 8.000,00 = € 102.000,00

che corrisponde ad un valore a corpo per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA

pari a € 102.000,00 x 1/4 = € 25.500,00

Tenendo conto che trattasi di quota indivisa in procedimento di esecuzione immobiliare, si ritiene di applicare una detrazione del 25 % circa al valore della quota come sopra calcolata, ottenendo così il seguente valore per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA:

€ 25.500,00 - 25 % circa = arrotondati a **€ 19.000,00**

(dicasi Euro DICCIANOVEMILA/00)

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

B.5.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato Notarile redatto in data 09/05/2011 dal Notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV) 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 gli immobili che costituiscono il LOTTO N. 5 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che qui di seguito sinteticamente si elencano.

Per l'approfondimento di ciascuna nota pregiudizievole qui sotto elencata si rimanda all'allegato documentale "Elenco Note di Trascrizione ed Iscrizione pregiudizievoli", ove sono trattate nel dettaglio.

TRASCRIZIONI

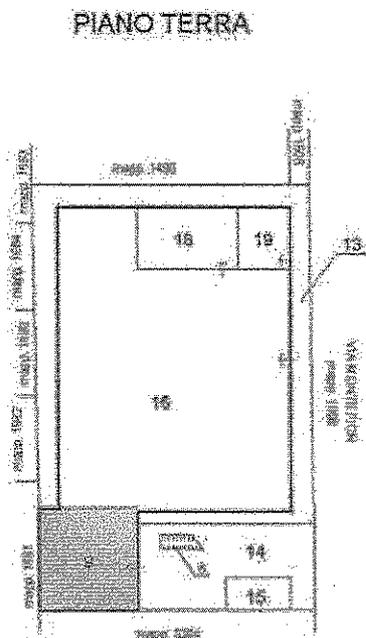
- ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 16/12/2010 ai nn. 45282 / 28301 e successiva **Restrizione dei Beni** presentata con annotazione del 04/09/2015 ai nn. 25442 / 3001

ISCRIZIONI

- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 15/01/2010 ai nn. 1467 / 300

Lotto 6

QUOTA DI 1/4 DI PROPRIETA' INDIVISA DI GARAGE



B.6.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione che identifica il LOTTO N. 6 è costituita da un locale ad uso garage-magazzino al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato sito in via Monte Fior di Montebelluna, ed è così censita catastalmente:

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione E – Foglio 1

mappale 1499 sub 9 : cat. C/6 – cl. 3 – mq 49 – R.C. € 146,78 – via Monte Fior – piano T
sup. catastale totale : 51 mq ;

a seguito di variazioni catastali intercorse, il bene in oggetto era identificato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare con il mappale 667 sub 9, soppresso e sostituito dall'attuale mappale 1499 sub 9, per bonifica identificativo catastale per allineamento alla mappa)

L'unità immobiliare ha diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti, impianti e aree comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti. In particolare :

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione E – Foglio 1

- mappale 1499 sub 13 :** Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 118 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T
(sostituisce il mapp. 667 sub 13)
- mappale 1499 sub 14 :** Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 72 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T
(sostituisce il mapp. 667 sub 14)
- mappale 1499 sub 15 :** Bene Comune non Censibile, area scoperta di mq 13 comune ai sub 9-11-12-16-18-19-20 – via Monte Fior, piano T
(sostituisce il mapp. 667 sub 15)
- mappale 1499 sub 20 :** Bene Comune Censibile, soffitta comune ai sub 9-11-12-16-18-19 cat. C/2 cl. 3 mq 150, R.C. € 309,87 sup. catastale totale : 172 mq

Conformità intestazione catastale: l'intestazione catastale relativa al diritto e quota dell'esecutato corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità planimetrie catastali:

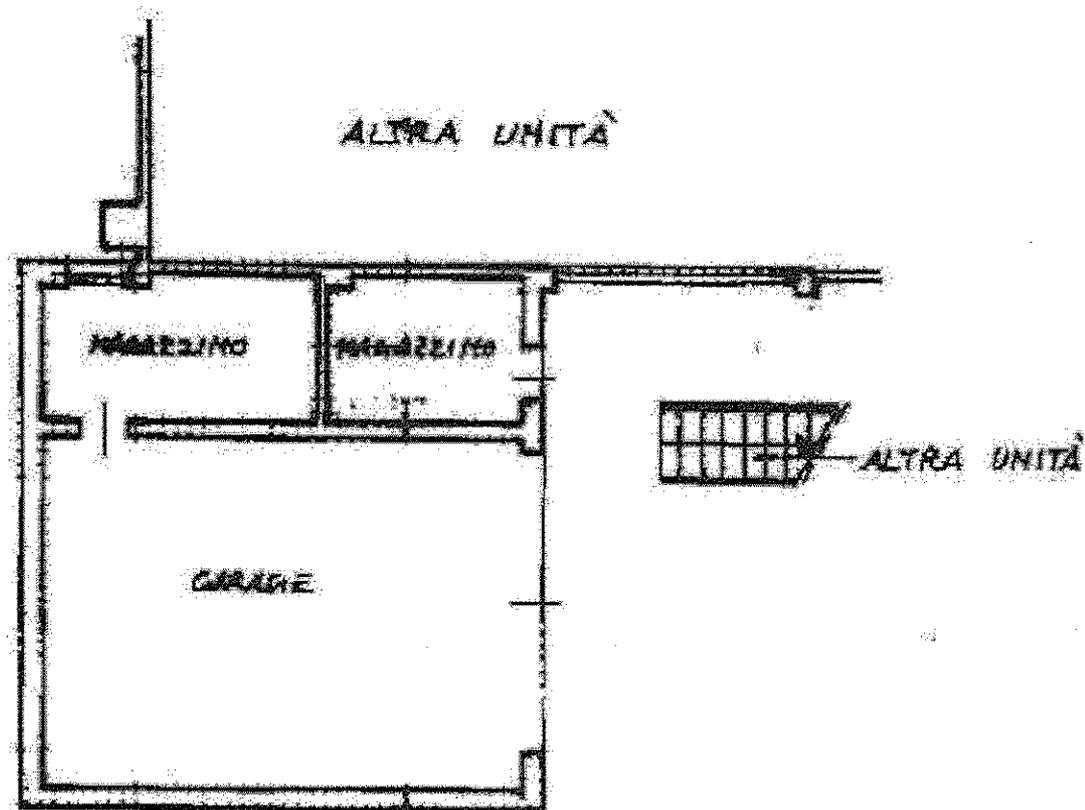
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'ex mappale 667 sub 9, ora mappale 1499 sub 9, depositata in banca dati il 09/06/1999 con protocollo n. B02780, è conforme con quanto autorizzato urbanisticamente. Di fatto, però, è tutt'ora esistente una porzione soppalcata non autorizzata e da demolire, si precisa quindi che quanto esistente attualmente non corrisponde con quanto risultante dalle planimetrie catastali.

Variazioni catastali intercorse al Catasto Fabbricati: il mappale 1499 sub 9 sostituisce il soppresso mappale 667 sub 9 per allineamento mappe, quest'ultimo derivante dalla soppressione del mappale 667 sub 2 per ristrutturazione.

Confini delle unità immobiliari (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'unità immobiliare mappale 1499 sub 9 (piano terra) confina a nord in parte con area scoperta comune mapp. 1499 sub 13 ed in parte con altra unità mapp. 1499 sub 16, ad est confina con le aree scoperte comuni mapp. 1499 sub 13 e mapp. 1499 sub 14, il lato sud è posto sul confine del lotto e confina con il mappale 3264, il lato ovest è posto sul confine del lotto e confina con il mappale 1681.

Figura B.6.1 – planimetria catastale sub 9



B.6.2) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Ubicazione: Comune di MONTEBELLUNA (TV), via Monte Fior (piano T)

Zonizzazione urbanistica: Zona Residenziale di Completamento di media densità B 1.2.

Accesso all'unità: avviene da est, dalla strada via Monte Fior e attraverso l'area scoperta comune.

Descrizione dell'unità immobiliare:

Oggetto del presente lotto è un locale ad uso garage, posto sul lato sud dell'unità ed avente una superficie di circa mq 35 (al netto delle murature), e ad uso ripostiglio, posti sul lato nord dell'unità.

Il garage accede da est direttamente dallo scoperto comune. Il garage è privo di portone basculante. Il magazzino più ad ovest ha accesso dal garage mentre il magazzino più ad est ha accesso direttamente dall'area scoperta comune oppure dal garage.

I lati sud ed ovest sono posti sul confine del lotto.

Finiture interne:

La pavimentazione è in calcestruzzo de tipo lisciato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile.

Impianti:

Nel ripostiglio lato est è stata ricavata una lavanderia con caldaia collegata impropriamente all'appartamento sito sul lato sud-ovest del piano primo.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è scadente, compatibilmente con la destinazione dell'unità e con la vetustà del fabbricato di cui è parte il locale in oggetto.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico ed acustico.

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.

Classificazione energetica: Trattasi di un garage - magazzino non riscaldato. Si presume comunque che l'unità ricade in classe G.

Stato dell'immobile : Il garage - magazzino è in uso dei comproprietari. Il materiale presente all'interno dell'unità non è compreso nella vendita.

Servitù :

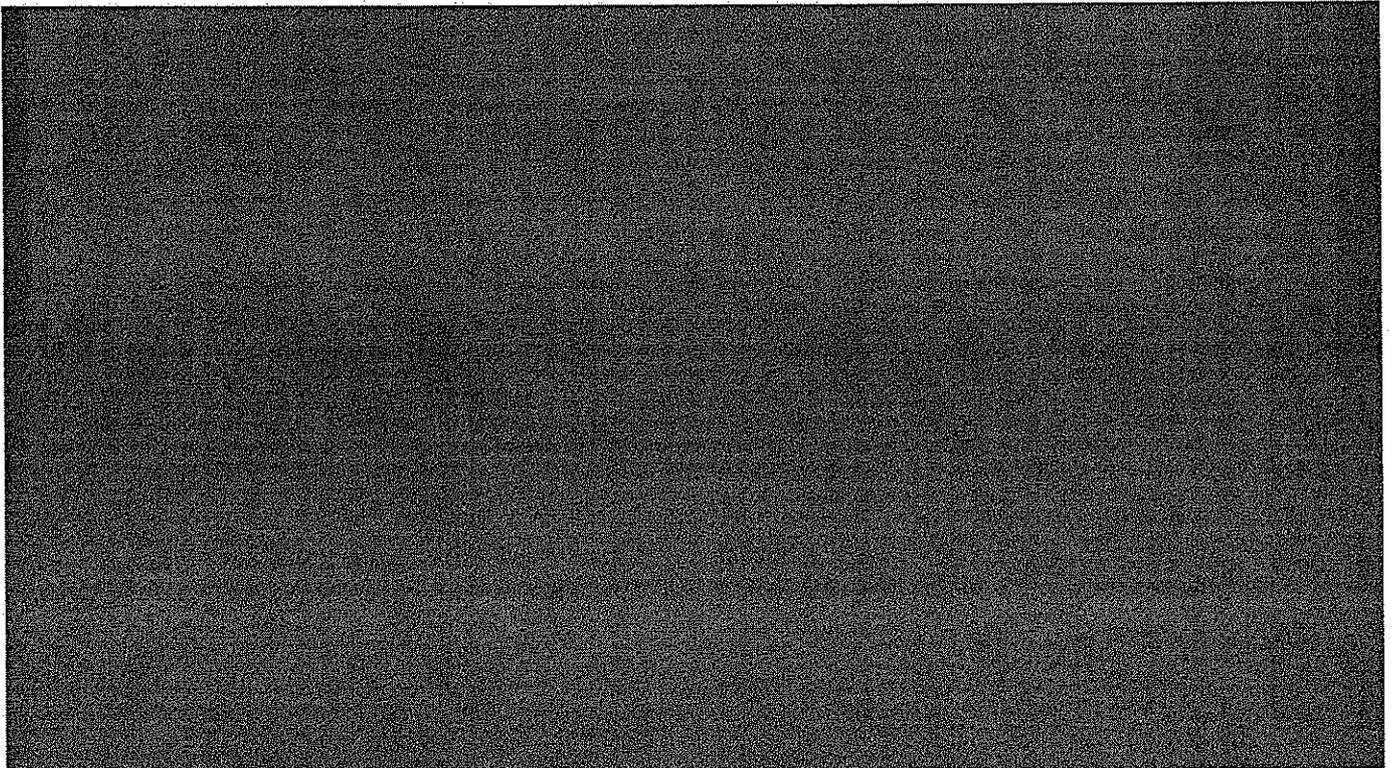
Oltre a tutte le servitù derivanti dalla natura condominiale dell'edificio, si evidenzia che internamente all'unità vi sono installate esternamente alle pareti e ai soffitti, tubazioni degli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari del soprastante appartamento.

Nell'ultima Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata il garage in oggetto mapp. 1499 sub 9 è stato reso agibile unitamente all'appartamento mapp. 1499 sub 11 (corrispondente al LOTTO N. 4 della presente esecuzione immobiliare), sebbene l'unità in oggetto sia utilizzata in modo promiscuo dai comproprietari del fabbricato.

Foto B.6.2 – vista dell'accesso al locale garage-magazzini dall'area scoperta comune



Foto B.6.3 – vista interna del garage



B.6.3) CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni edilizie

Per l'elenco completo ed esaustivo delle autorizzazioni edilizie rilasciate al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare LOTTO N. 6 si rimanda al precedente paragrafo B.6).

Conformità urbanistica

L'unità è stata dichiarata agibile con Permesso di Abitabilità n. 15643 del 09/09/1999, unitamente all'appartamento mapp. 1499 sub 11 (LOTTO N. 4 della presente esecuzione immobiliare).

Lo stato autorizzato non è conforme allo stato di fatto, in quanto sulla porzione ovest del garage è stato realizzato abusivamente un soppalco senza autorizzazione e pertanto dovrà essere rimosso e ripristinato lo stato autorizzato.

B.2.4) VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

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	Piano terra	circa mq 55
------------	-------------	-------------

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).

Superficie	circa mq 55 x 1,00	circa mq 55
------------	--------------------	-------------

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) =

circa mq 55

Stima dell'unità immobiliare

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 : Comune di Montebelluna (TV) – località Posmon (zona centrale)
- Destinazione: garage - magazzino
- Tipologia immobiliare: garage - magazzino al piano terra facente parte di un fabbricato a destinazione mista;
- Vetustà: anni 1960 e successivamente rimaneggiato
- Stato di conservazione: scadente
- Superficie commerciale = mq 55
- quota oggetto di esecuzione : **quota di 1/4 di proprietà INDIVISA**

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 locali uso magazzino ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a** €/mq 500,00

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

pari a mq 55 x €/mq 500 = € 27.500,00

che corrisponde ad un valore a corpo per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA

pari a € 27.500,00 x 1/4 = € 6.875,00

diconsi seimilaottocentosestantacinque/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):

- vi sono opere non autorizzate (abusive) e non sanabili e per le quali dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, con demolizione delle opere abusive;
- abbisogna di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;

- l'unità è interessata da fenomeni di umidità sulle murature perimetrali;
- l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, non sono conformi alle vigenti normative in materia;
- 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 inserito nelle zone dichiarate sismiche;

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

Oneri di regolarizzazione urbanistica e demolizioni	€ 6.500,00
Stato d'uso e di manutenzione	€ 3.000,00
Stato di possesso	€ 2.000,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 1.000,00
Totale detrazioni	€ 12.500,00

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

Valore complessivo immobile – detrazioni = € 27.500,00 - € 12.500,00 = € 15.000,00

che corrisponde ad un valore a corpo per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA

pari a € 15.000,00 x 1/4 = € 3.750,00

Tenendo conto che trattasi di quota indivisa in procedimento di esecuzione immobiliare, si ritiene di applicare una detrazione del 25 % circa al valore della quota come sopra calcolata, ottenendo così il seguente valore per la quota di 1/4 di piena proprietà INDIVISA:

€ 3.750,00 x 25 % circa = arrotondati a **€ 3.000,00**

(dicasi Euro TREMILA/00)

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

B.6.5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato Notarile redatto in data 09/05/2011 dal Notaio dott. Matteo Contento di Montebelluna (TV) 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 gli immobili che costituiscono il LOTTO N. 6 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che qui di seguito sinteticamente si elencano.

Per l'approfondimento di ciascuna nota pregiudizievole qui sotto elencata si rimanda all'allegato documentale "Elenco Note di Trascrizione ed Iscrizione pregiudizievoli", ove sono trattate nel dettaglio.

TRASCRIZIONI

- ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 16/12/2010 ai nn. 45282 / 28301 e successiva Restrizione dei Beni presentata con annotazione del 04/09/2015 ai nn. 25442 / 3001

ISCRIZIONI

- ❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 15/01/2010 ai nn. 1467 / 300

Montebelluna, li 22/07/2016

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



MODULARIO
F. 19 1990 487



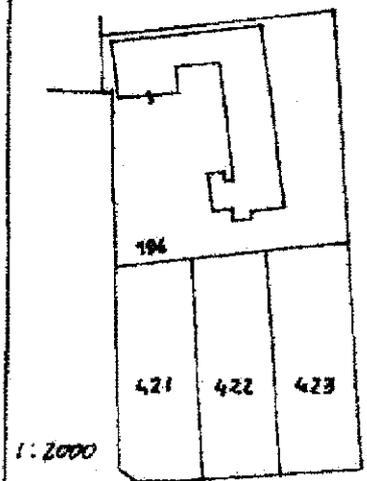
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEBELLUNA via PIROLER civ. n. 14

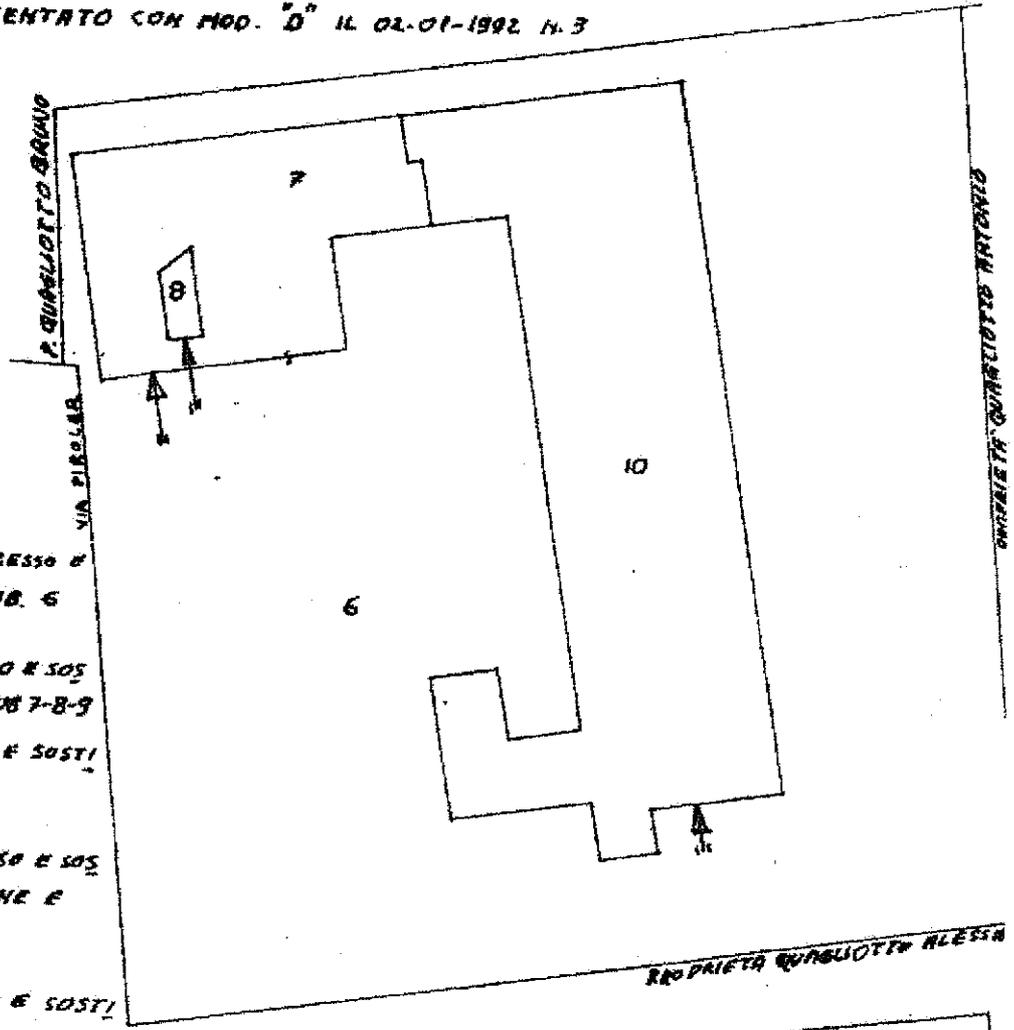
ELABORATO PLANIMETRICO IN SOSTITUZIONE DI QUELLO
PRESENTATO CON MOD. "D" IL 02-01-1992 N. 3



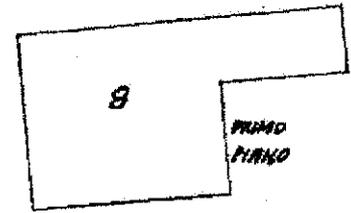
1:2000

MONTEBELLUNA SEZ E FOG. 4

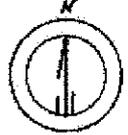
- 196 SUB 1. AREA SCOPERTA SOPPRESSO E SOSTITUITO PER AMPLIAMENTO IN SUB. 6
- 196 SUB 2. ABITAZIONE SOPPRESSO E SOSTITUITO PER FRAZIONAMENTO IN SUB 7-8-9
- 196 SUB 3. GARAGE SOPPRESSO E SOSTITUITO PER FUSIONE IN SUB 9
- 196 SUB 4. LABORATORIO SOPPRESSO E SOSTITUITO PER AMPLIAMENTO FUSIONE E CAMBIO D'USO IN SUB. 9
- 196 SUB 5. GARAGE SOPPRESSO E SOSTITUITO PER FUSIONE IN SUB 9
- 196 SUB 6. AREA SCOPERTA MQ. 7788 DERIVA DAL SUB 1 PER AMPLIAMENTO
- 196 SUB 7. ABITAZIONE P.SI-T DERIVA DA SUB.2 PER FRAZIONAMENTO
- 196 SUB 8. ABITAZIONE RT-1 DERIVA DAL SUB 2 PER FRAZIONAMENTO
- 196 SUB 9. CONIGLIERA PT. DERIVA DAL SUB 4 E SOPPRESSO E SOSTITUITO PER VARIAZIONE D'USO IN SUB 10
- 196 SUB 10. LABORATORIO PT. DERIVA DAL SUB 9 PER VARIAZIONE D'USO



MANO TERRA E SCOPERTO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

"
IL PRESENTE ELABORATO
RINVIENE E SOSTITUISCE
IL PRECEDENTE PRESENTATO
IL 02-01-1992 N. 3
"

Catasto del Fabbicato - Situazione al 02/12/2015 - Comune di MONTEBELLUNA (P443) - < Sez.Urb.: E - Foglio: 4 - Particella: 196 - Elaborato planimetrico >

Dichiarazione di N.C.
Copia planimetria

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GIORGIO ESPOSITO

RISERVATO ALL'UFFICIO

7023

MODULANO
F. 20-1904-000
alterato 75



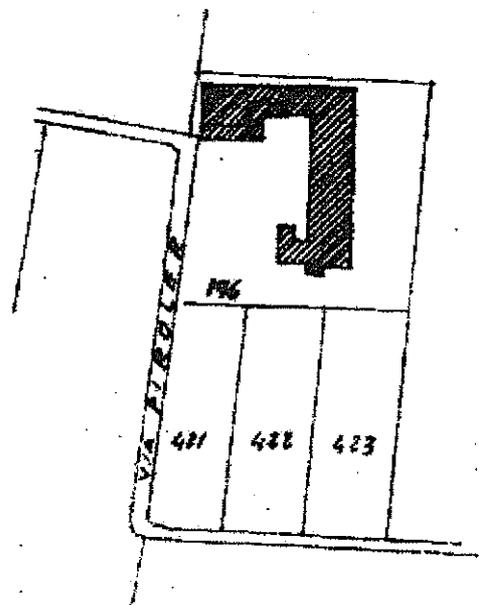
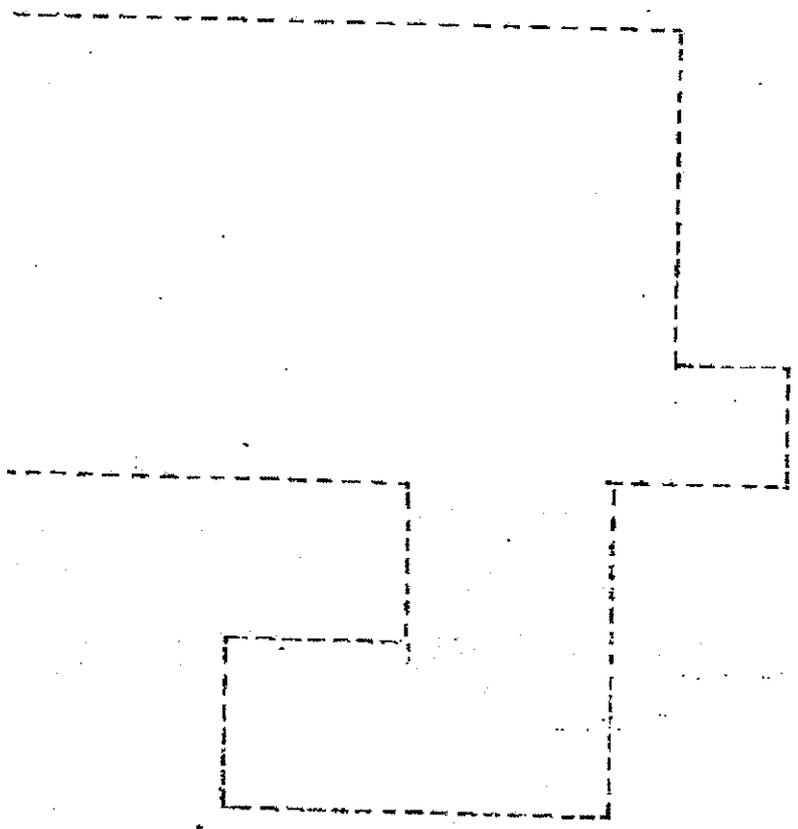
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

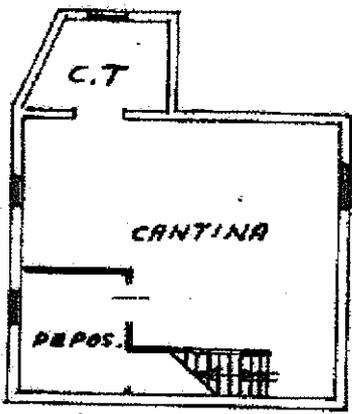
LIRE
000

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEBELLUNA via PIROLER

civ. X



PLANIMETRIA 1:2000
MONTEBELLUNA SEZ. B
VISNA - 708. 4 MAP. 176



PIANO INTERRATO
H. 240

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

iscrizione di N.C.
esenzione di variazione
Identificativi catastali

Completata da: **GEOMETRA ESPOSITO GIORGIO**
Esposito - Giorgio
Incaricato all'ufficio da: **1 GEOMETRA**

RISERVATO ALL'UFFICIO

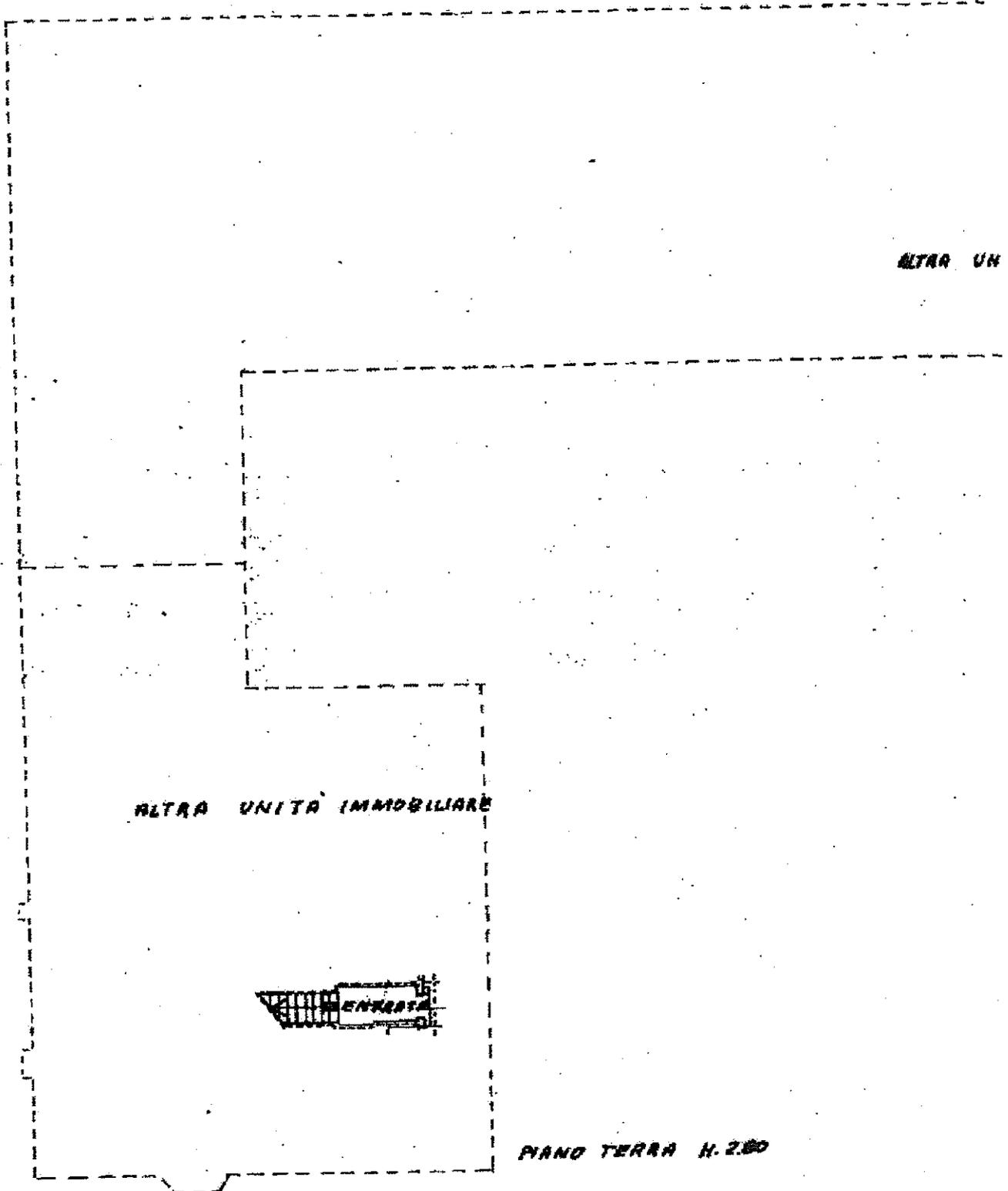
data presentazione: 02/01/1992 - 13/04/21/07/2015 - n. TV0212137 - Richiedente PANTIN GIUSEPPE X TRUP. TREVISO

Alta Pressa
C. P. Fornaro di acq.: A3(298x420) - Fot. di scala: 1:1
Piano perimetrale P. 01/11

Alta Pressa
C. P. Fornaro di acq.: A3(298x420) - Fot. di scala: 1:1
Piano perimetrale P. 01/11

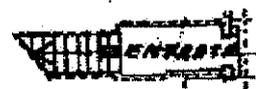
Costo dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2015 - Comune di MONTEBELLUNA(F443) - < Sezione Urbana: B Foglio: 4 Particella: 1
PIROLER n. 7 piano: T-1;

RIFERIMENTO
TIPO MAPPE N. 60125
DEL 21-11-1991



ALTRA UN

ALTRA UNITA IMMOBILIARE



PIANO TERRA H. 2.80

MOD. ANO
E. 1978/1. 1980



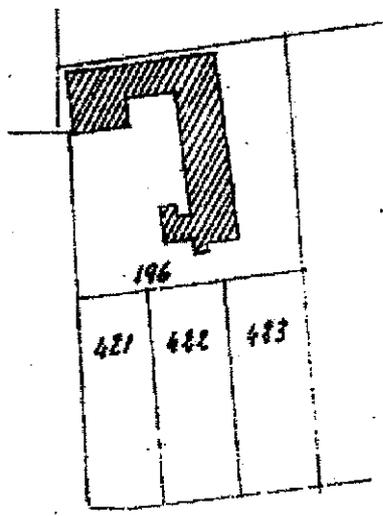
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)

MOD. AN (CEU)

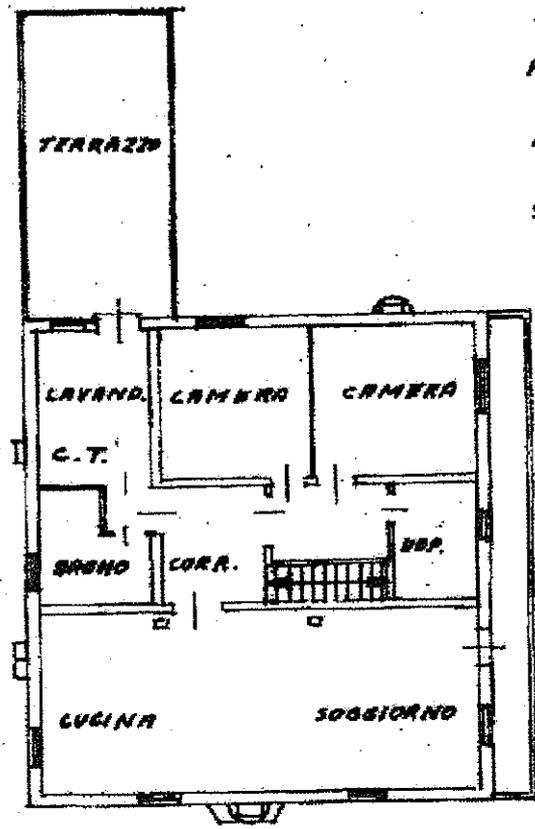
LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEBELLUNA via PIROLER civ. 7

IMMOBILIARE



PLANIMETRIA 1:2000
MONTEBELLUNA
SEZ. B VISNA F. 4°



PRIMO PIANO
H. 280



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal GEOMETRA
ESPOSITO GIORGIO
Incaricato all'atto da 1 GEOMETRA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

PUBBLICAZIONE N. 1041/1978 - N. 1041/1978 - N. 1041/1978 - N. 1041/1978 - N. 1041/1978

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0088105 del 12/04/2010

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

Via Monte Fior

niv.

Identificativi Catastali:

Sezione: E
Foglio: 1
Particella: 667
Subalterno: 16

Compilata da:
Cadorin Bruno

Iscritto all'albo:
Geometri

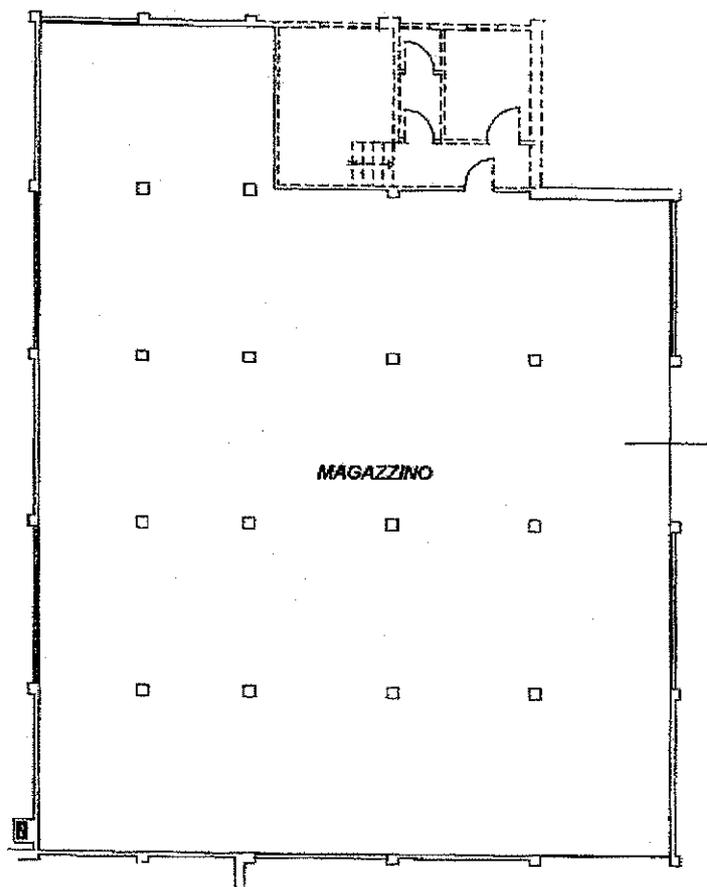
Prov. Treviso

N. 1813

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/01/2016 - Comune di MONTEBELLUNA(P443) - < Sezione Urbana: E Foglio: 1 Particella: 1499 - Subalterno 16
VIA MONTE FIOR piano: 1;



PIANO TERRA H=400

NORD

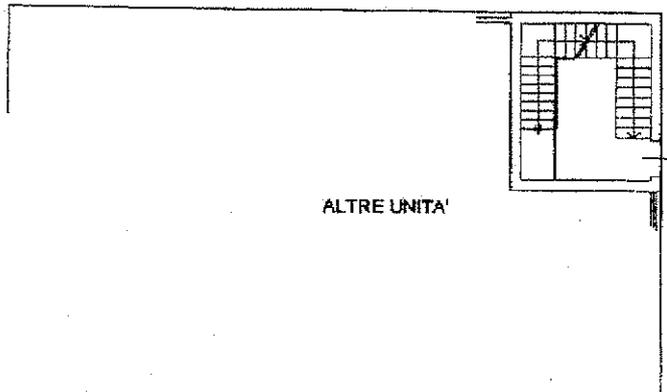


Ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna	
Via Monte Fior	civ. 4
Identificativi Catastali: Sezione: E Foglio: 1 Particella: 1499 Subalterno: 19	Compilata da: Fantin Giuseppe Iscritto all'albo: Architetti Prov. Treviso
	N. 1161

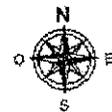
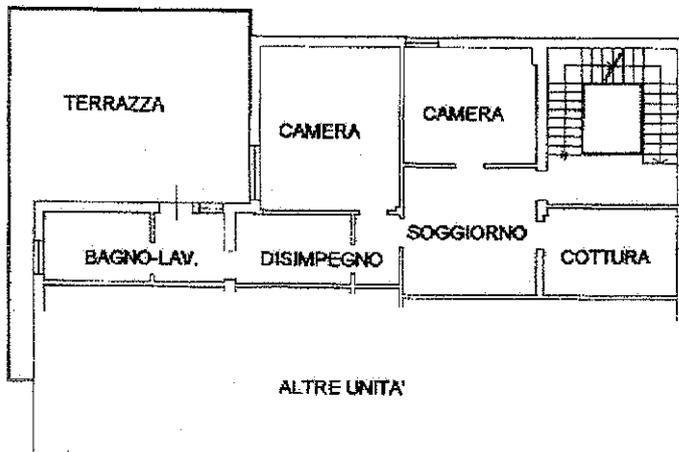
scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

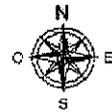
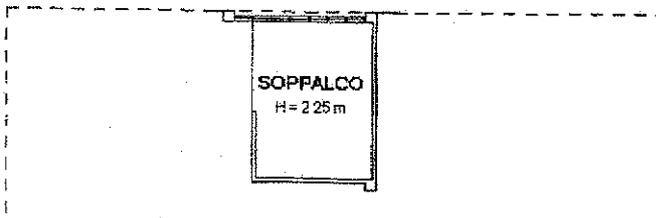
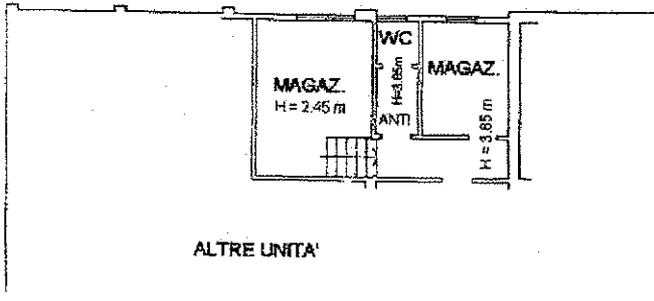
H = 2.90 m



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna	
Via Monte Fior	civ. 5
Identificativi Catastali: Sezione: E Foglio: 1 Particella: 1499 Subalterno: 18	Compilata da: Fantin Giuseppe Iscritto all'albo: Architetti Prov. Treviso
	N. 1161

cheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



MODULARIO
F. fig. rend. 487

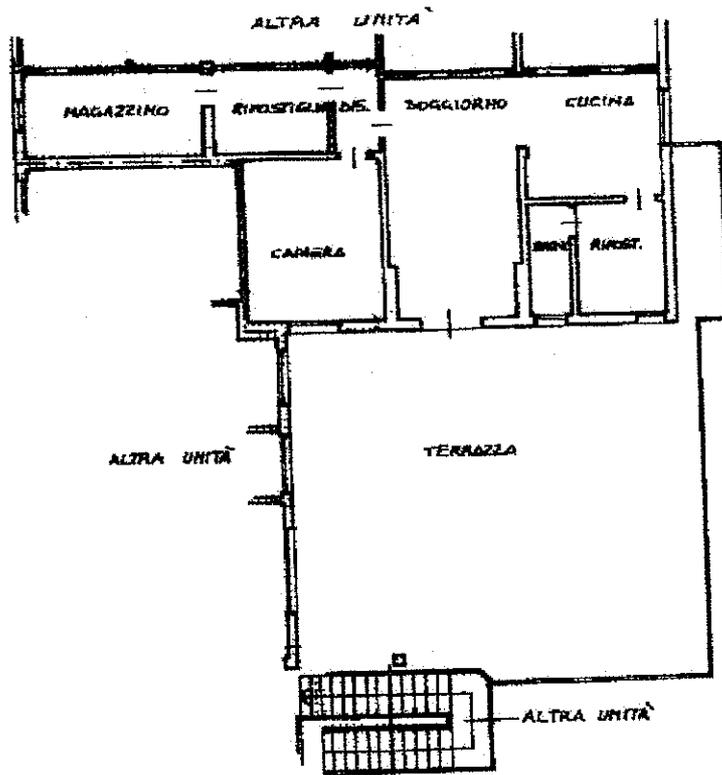


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEBELLUNA via MONTE FIOR civ.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2016 - Comune di MONTEBELLUNA (P443) - < Sezione Urbana: E Foglio: 1 Particella: 1499 - Subalterno 11 >
VI SEZIONE TERR. FIOR



PIANO PRIMO H=290



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>geom. ZANELLA CARLO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima Dichiarazione di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	
Data presentazione <u>09/06/1999</u> - Data <u>28/01/2016</u> - n. <u>TV0014518</u> - Richiedente <u>FANTIN GIUSEPPE X TRIBUNALE TV</u>	

MODULARIO
F. rig. n. 487



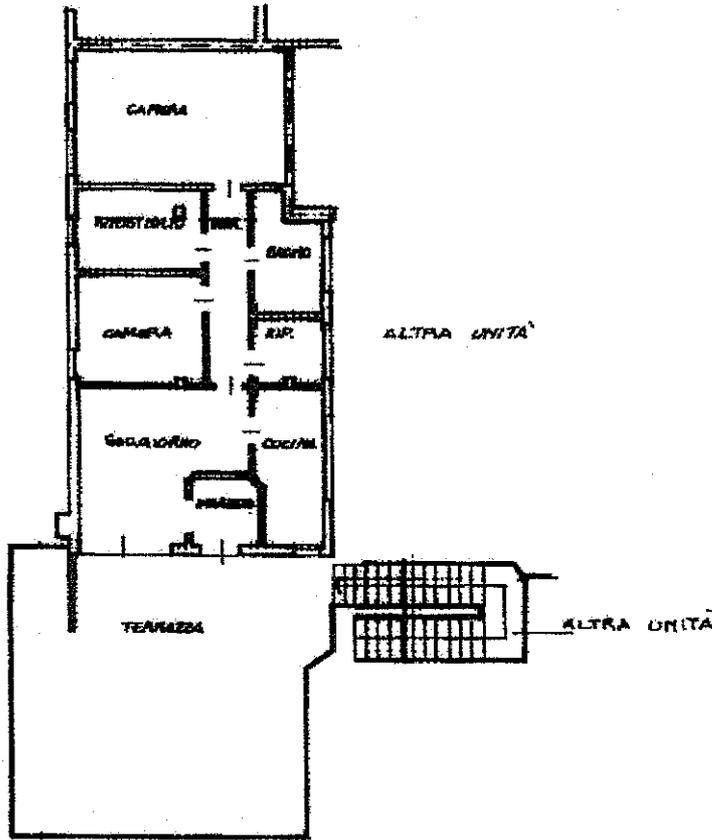
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEBELLUNA via MONTE FIOR civ.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2016 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sezione Urbana: E Foglio: 1 Particella: 1499 - Subalterno 12 >



PIANO PRIMO H=2.90



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Completata dal <u>FANTIN CARLO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione <u>09/06/1999</u> - Data <u>28/01/2016</u> - n. <u>TV0014519</u> - Richiedente <u>FANTIN GIUSEPPE X TRIBUNALE TV</u>	Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u>	

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

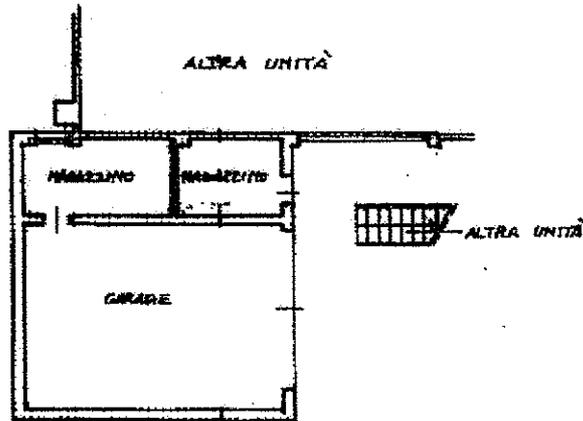
MOD. BN (CE)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



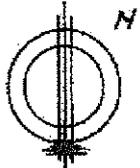
Planimetria di u.l.u. in Comune di MONTEBELLUNA via MONTE FIOR civ.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2016 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sezione Urbana: E Foglio: 1 Particella: 1499 - Subaltretno 9 >
VI. Catasto Edilizio Urbano - Foglio 1499 - Subaltretno 9



PIANO TERRA H = 3.90

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal PROF. ZANELLA CARLO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI