

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

Esecuzione Immobiliare  
**R.G.E. 888/2012**

## **TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 888/2012**

udienza 12/10/2016

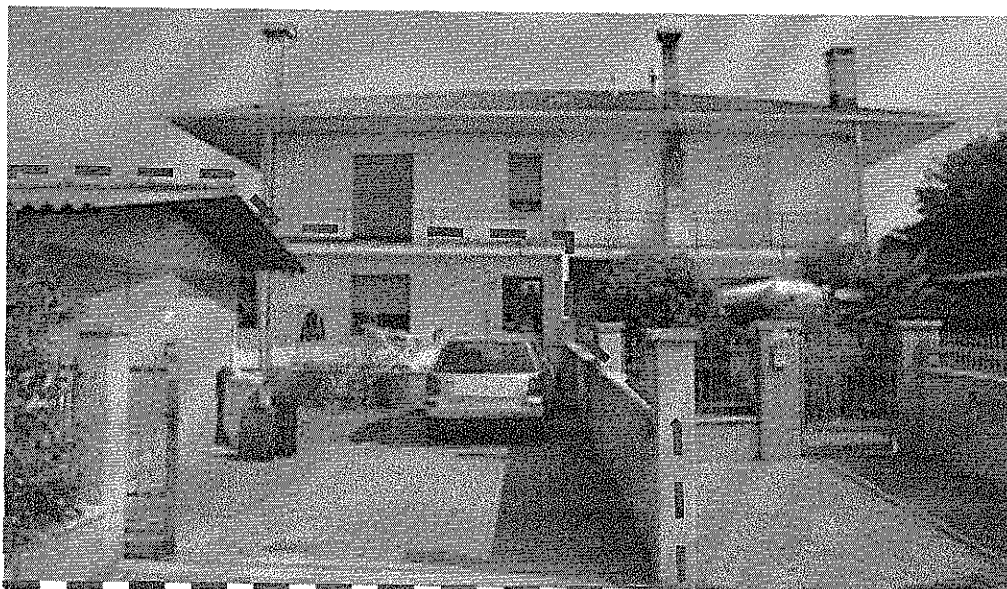
G.E. : **dott. ANTONELLO FABBRO**  
 perito : **arch. GIUSEPPE FANTIN**

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

con avv. ANDREA TESSARI – p.zza Mazzini 37 – 35138 PADOVA  
 domicilio c/o avv. FEDERICO SCANFERLATO – via Manin 54 – 31100 TREVISO

contro : **esecutato 1**  
**esecutato 2**

### **RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)**



#### **Lotto Unico : APPARTAMENTO TRILOCALE AL PIANO TERRA con locali accessori su corpo separato e scoperto esclusivo**

*ubicazione* : VEDELAGO (TV) – frazione FANZOLO – via Sant'Antonio n. 46

*disponibilità* : OCCUPATO DAGLI ESECUTATI e famiglia

*stato di conservazione* : MEDIOCRE

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

*descrizione catastale* :

Comune di Vedelago (TV) – Catasto Fabbricati – Sezione A – Foglio 2

**mapp. 52 sub 21** : cat. A/2 – cl. 2 – vani 5 – sup. cat. tot. mq 96 – R.C. € 490,63 – piano S1, T

**mapp. 52 sub 22** : cat. C/6 – cl. U – mq 29 – sup. cat. tot. mq 29 – R.C. € 85,37 – piano T

**mapp. 52 sub 23** : bene comune non censibile ai sub 21 e 22, area scoperta di 307 mq catastali

Valore di vendita proposto : ----- € 74.000,00

## INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>8</u>
3)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>21</u>
4)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>23</u>
5)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>25</u>
6)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>30</u>

**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE**

L'appartamento al piano terra oggetto di esecuzione, con locali accessori su corpo separato e scoperto esclusivo, è così censito catastalmente:

**Comune di Vedelago (TV)**

**Catasto Fabbricati – Sezione A – Foglio 2** (corrispondente al Foglio 2 del Catasto Terreni)

**mapp. 52 sub 21 :**

cat. A/2 – cl. 2 – vani 5 – sup. cat. tot. mq 96 – tot. escluse aree scoperte mq 96 – R.C. € 490,63  
via Spada n. 89, piano S1-T

**mapp. 52 sub 22 :**

cat. C/6 – cl. U – mq 29 – sup. cat. tot. mq 29 – R.C. € 85,37  
via Spada n. 89, piano T

**mapp. 52 sub 23 :**

bene comune non censibile ai sub 21 e 22, area scoperta di 307 mq catastali,  
via Spada n. 89, piano T

Conformità intestazione catastale:

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

Conformità dati catastali:

In banca dati catastale la toponomastica dei subalterni 21-22-23 del mappale 52 non è aggiornata, in quanto quella attuale è "via Sant'Antonio n. 46" e non via Spada n. 89.

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

**Comune di Vedelago (TV), foglio 2, mappale 52, ente urbano di mq 1.745**

derivante dalla riunificazione dei mappali 52, 194, 196 giusta denuncia di cambiamento n. 4160 presentata all'U.T.E. di Treviso in data 01/02/1994. A sua volta l'anzidetto mappale 52 derivava dalla riunificazione dei mappale 52 e mappale 53, giusta denuncia di cambiamento n. 79442 presentata all'U.T.E. di Treviso in data 29/08/1987.

Gli originari mappali 52 – 53 – 194 – 196 derivano dal frazionamento tipo n. 216 approvato il 09/11/1987 e frazionamento validato dall'U.T.E. di Treviso in data 18/10/1993.

**Figura 1 – estratto di mappa catastale (fuori scala) : Comune di Vedelago, foglio 2, mappale 52 con freccia rossa è indicato il fabbricato di cui è parte l'appartamento al piano terra in oggetto**



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

L'appartamento e relative pertinenze (mappale 52 sub 21-22-23), formanti un unico compendio, confinano :

a nord con mappale 52 sub 12 – 14 – 16;

ad est con mappale 52 sub 18 – 20;

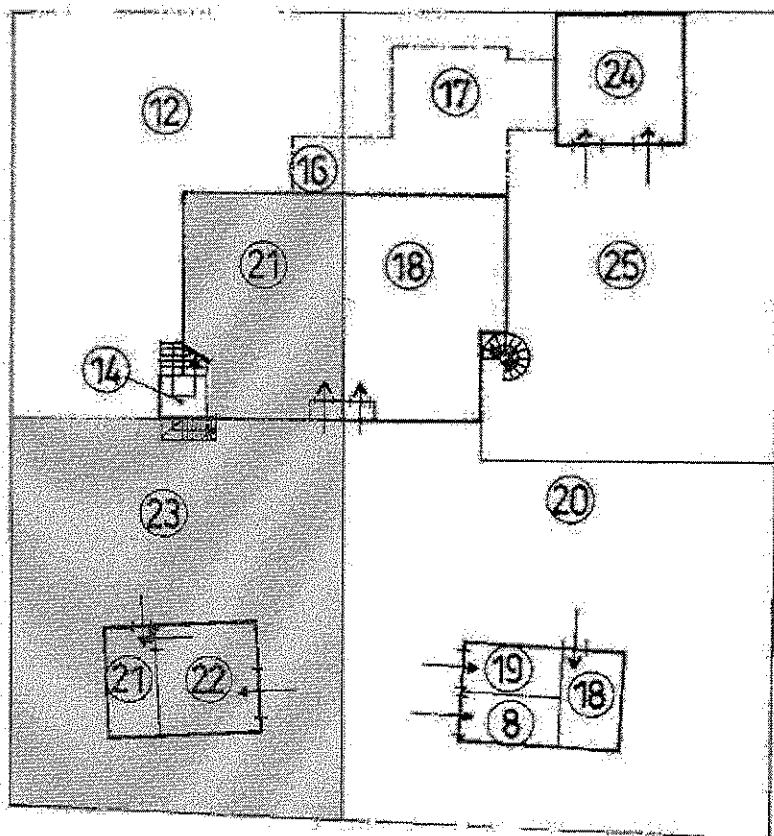
a sud con mappali 179 – 79;

ad ovest con mappale 193 e mappale 52 sub 14 – 12.

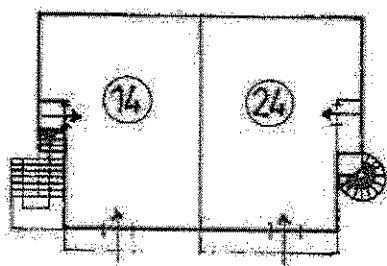
Tutti foglio 2 del Catasto Terreni di Vedelago (corrispondente alla sez. A fg. 2 del Catasto Fabbricati).

Figura 2 – elaborato planimetrico, sezione A, foglio 2, mappale 52 sub 21-22-23 (fuori scala)

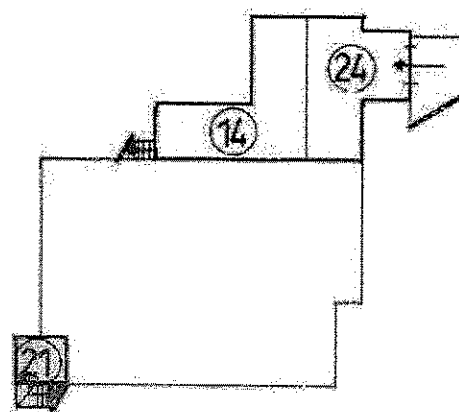
In azzurro le unità oggetto di esecuzione



piano terra



piano primo

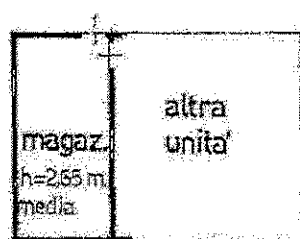
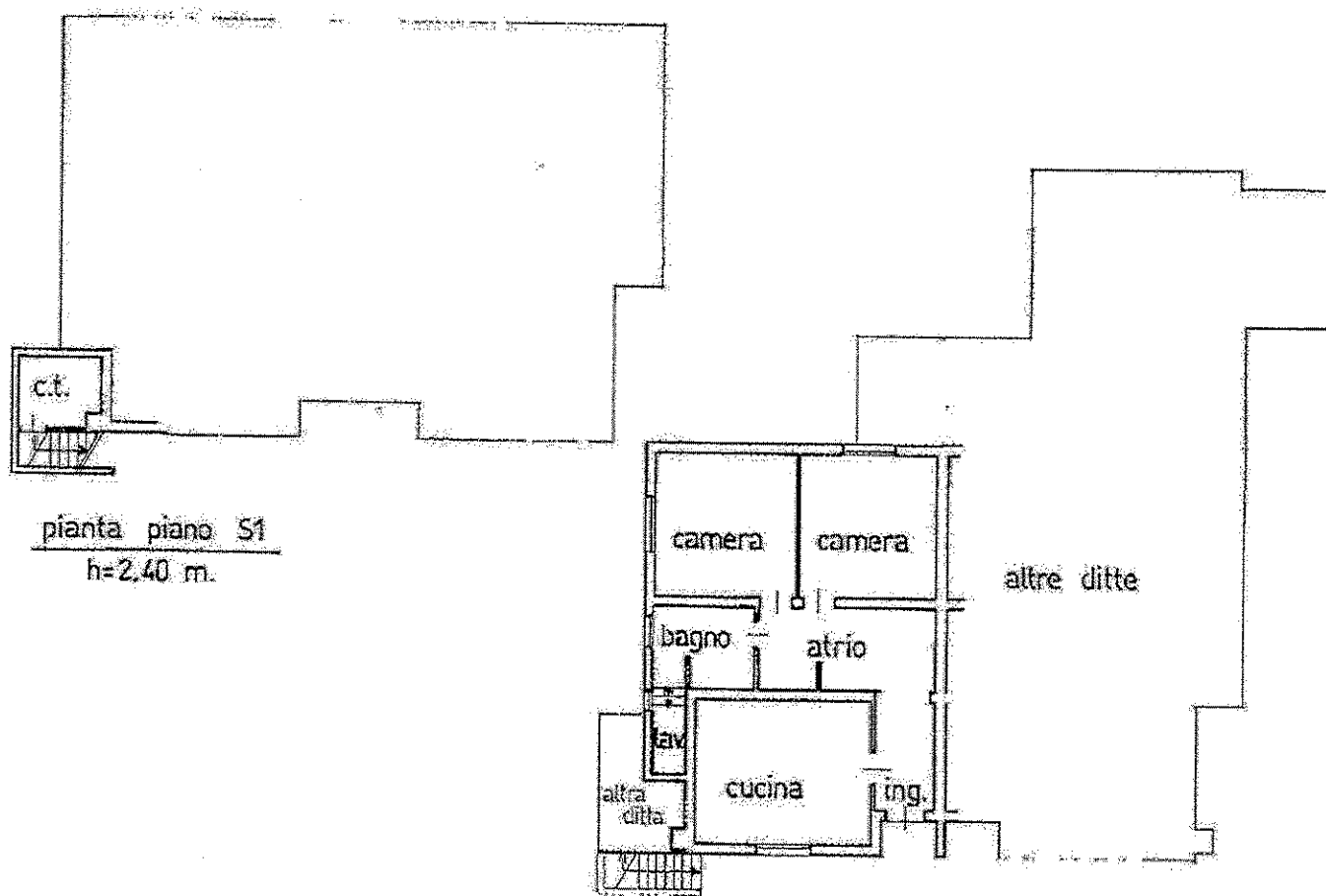


piano S1



Figura 3 – planimetria catastale, sezione A, foglio 2, mappale 52 sub 21 (fuori scala)

APPARTAMENTO PIANO TERRA  
 MAGAZZINO PIANO TERRA su corpo separato  
 CENTRALE TERMICA PIANO INTERRATO

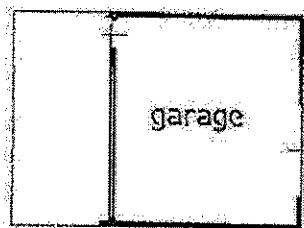


pianta piano terra  
h=2,80 m.



Figura 4 – planimetria catastale, sezione A, foglio 2, mappale 52 sub 22 (fuori scala)

**GARAGE PIANO TERRA su corpo separato**



pianta piano terra  
h=2,65 m. (media)

Conformità planimetrie catastali:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento e magazzino su corpo separato al piano terra, con centrale termica al piano interrato, identificata con il mappale 52 sub 21 (sezione A - foglio 2 di Vedelago), depositata in banca dati in data 18/03/1997, può ritenersi conforme allo stato di fatto, sebbene è stata riscontrata una difformità che comunque non va ad incidere sul classamento e rendita catastale dell'immobile che consiste in una diversa conformazione del divisorio interno tra cucina – ingresso – atrio e nel lieve prolungamento della parete esterna in corrispondenza della porta di ingresso all'appartamento.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del garage su corpo separato al piano terra, identificata con il mappale 52 sub 22 (sezione A - foglio 2 di Vedelago), depositata in banca dati in data 18/03/1997, si può ritenere conforme allo stato di fatto. L'unica difformità riscontrata, che comunque non va ad incidere sul classamento e rendita catastale dell'immobile, è il portone rappresentato sul lato est dell'unità che di fatto risulta essere di maggior ampiezza.

Sullo scoperto pertinenziale (mapp. 52 sub 23) è stata rilevata la realizzazione di una tettoia precaria, costruita con materiali poveri (pilastrini in acciaio e copertura in plexiglas), a ridosso del lato ovest del fabbricato accessorio su corpo separato esistente. Trattasi di un ampliamento abusivo, non autorizzato, e pertanto da demolire.

Si segnala inoltre che una porzione di scoperto all'angolo nord-ovest è stato impropriamente accorpato e recintato con lo scoperto posto più a nord di altra ditta.

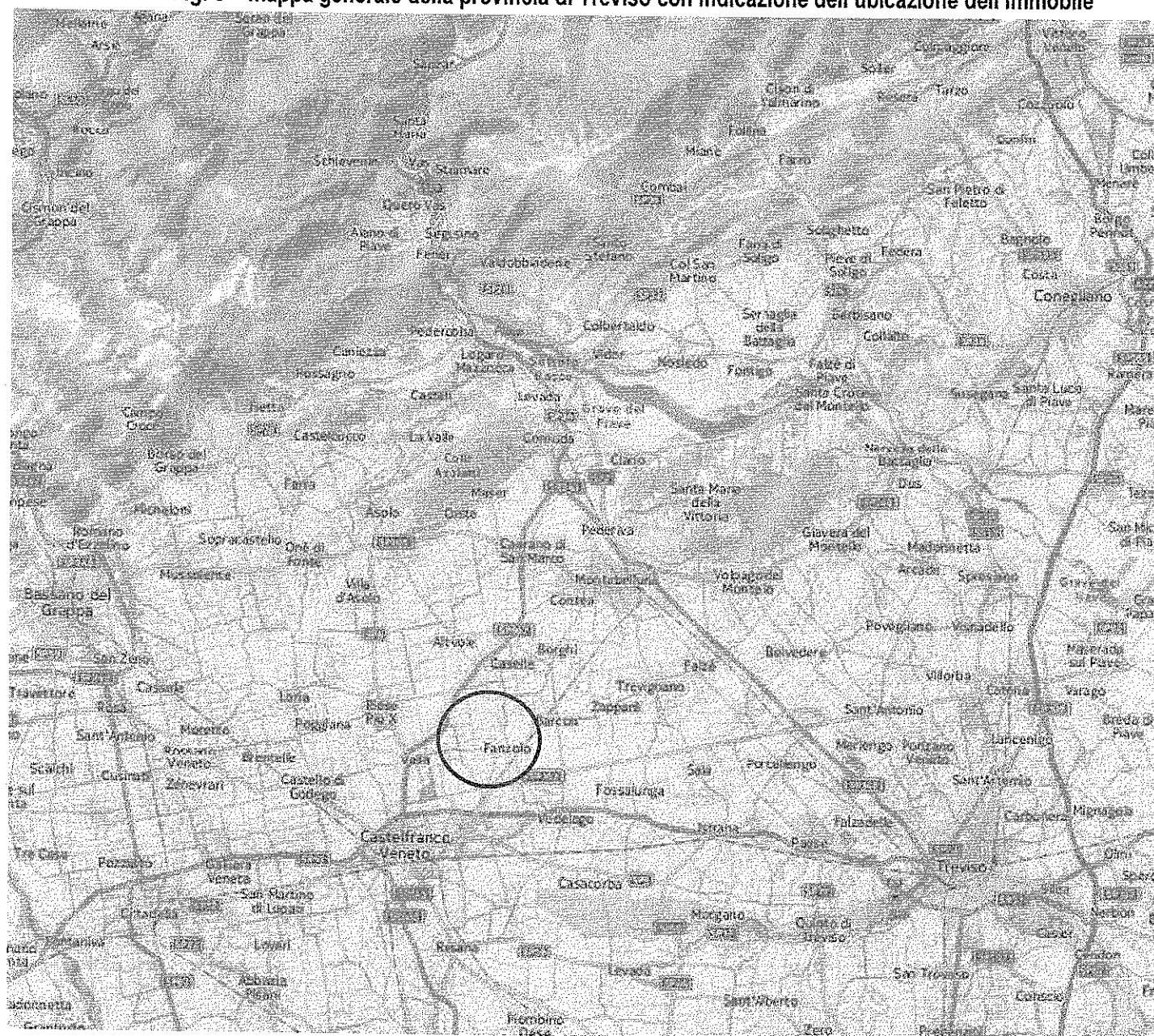
## 2) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

### 2.1) UBICAZIONE:

Comune di VEDELAGO (TV) – frazione FANZOLO – via Sant'Antonio n. 46

Il fabbricato è ubicato a nord-ovest del territorio comunale di Vedelago e del centro frazionale di Fanzolo (quasi al limite del confine con il Comune di Altivole). Anche rispetto al centro frazionale di Fanzolo (ove sono ubicati i servizi essenziali, es. banca, esercizi di vicinato, Chiesa, ecc.), la collocazione è da considerarsi periferica. L'immobile è inserito in un contesto caratterizzato da terreni ad uso agricolo con fabbricati sparsi. La giacitura è pianeggiante. La zona è facilmente accessibile per il tramite di strade comunali.

Fig. 5 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile





**Fig. 6 – aerofotogrammetria generale del Comune di Vedelago con ubicazione indicativa dell'immobile**



**Fig. 7 – aerofotogrammetria generale della frazione Fanzolo di Vedelago con ubicazione indicativa dell'immobile**



Fig. 8 – aerofotogrammetria con ubicazione indicativa del fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto



## 2.2) ACCESSI :

L'accesso di fatto avviene per il tramite di una stradina privata sterrata in proprietà di terzi, che collega l'immobile di cui sono parte le unità in oggetto con la strada pubblica via Sant'Antonio, posta circa centocinquanta metri più a sud.

L'abitazione con locali accessori e scoperto esclusivo è dotato di autonomo accesso carraio e pedonale dalla predetta stradina sterrata.

**Foto 9 – vista da nord della stradina sterrata di accesso all'immobile in proprietà di terzi**



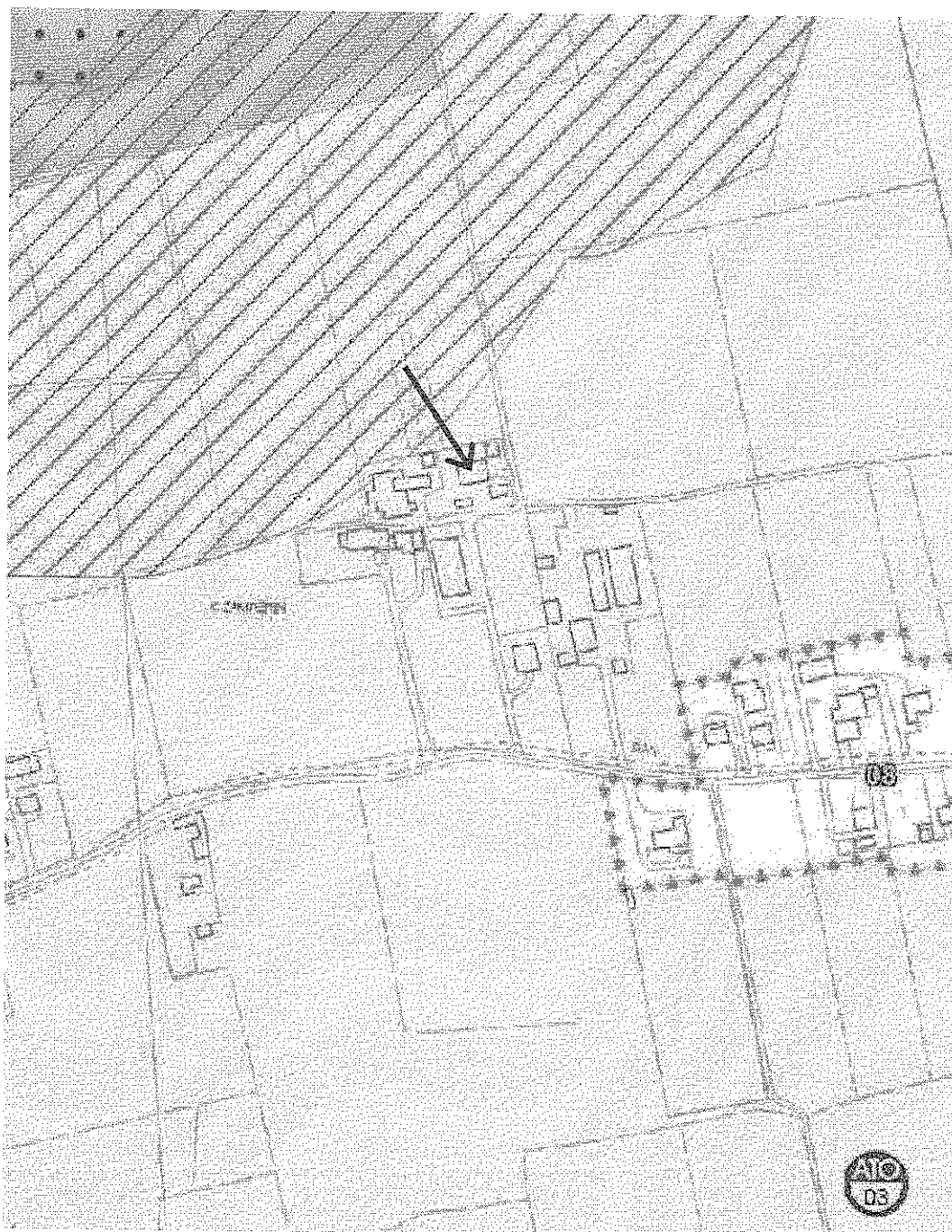
**Foto 10 – vista da sud dell'accesso carraio all'immobile**



### 2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di VEDELAGO, l'area coperta e scoperta dell'immobile oggetto di esecuzione ricade in **Zona Agricola non integra (art. 39 delle Norme Tecniche Operative)**.

**Figura 11 – estratto Piano degli Interventi Comune di Vedelago**  
il fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto è individuato con freccia rossa



#### **2.4) DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

Trattasi di un alloggio residenziale al piano terra con locali accessori su corpo separato e scoperto pertinenziale esclusivo facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare, avente complessivi quattro alloggi.

L'edificio si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra, con delle porzioni di piano che si sviluppano nell'interrato, e risale alla metà degli anni 1970.

La zona giorno dell'appartamento è costituito da un unico vano che funge da ingresso – cucina – soggiorno, la zona notte è composta da due camere, bagno con lavanderia, disimpegno.

Il lato sud prospetta sullo scoperto pertinenziale esclusivo, il lato est confina con altro appartamento facente parte del medesimo fabbricato, il lato nord ed ovest confinano con scoperti pertinenziali di altra proprietà. Al piano primo vi sono altri appartamenti in proprietà di terzi.

L'unità dispone di un esiguo vano adibito a locale centrale termica posto nell'interrato sull'angolo sud-ovest del fabbricato, accessibile da una rampa di scale esterna.

Come già esposto, il compendio oggetto di esecuzione include altresì un garage ed un magazzino compresi su un manufatto su corpo staccato, posto a sud dell'appartamento all'interno dello scoperto pertinenziale esclusivo.

Si precisa che ad ovest del predetto fabbricato accessorio è stata realizzata una tettoia precaria, costruita con materiali poveri (pilastrini in acciaio e copertura in plexiglas), che è da ritenersi abusiva, in quanto non autorizzata, e pertanto da demolire (i relativi costi ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario).

Lo scoperto pertinenziale esclusivo si estende a sud dell'appartamento in oggetto ed è adibito a cortile, giardino, accessi, ecc.

Dallo stato dei luoghi, si è potuto rilevare che :

- la porzione nord-ovest dello scoperto sub 23 è stata inclusa allo scoperto di altra proprietà (attuale sub 12), in quanto ricade a nord della recinzione che separa le due proprietà;
- come detto, è stato rilevato un abuso edilizio consistente nella realizzazione di una tettoia precaria ad ovest del fabbricato accessorio.

Foto 12 – vista del prospetto sud dell'appartamento al piano terra oggetto di esecuzione (tratteggiato in rosso)



Foto 13 – vista da nord del manufatto accessorio (magazzino / garage) su corpo separato

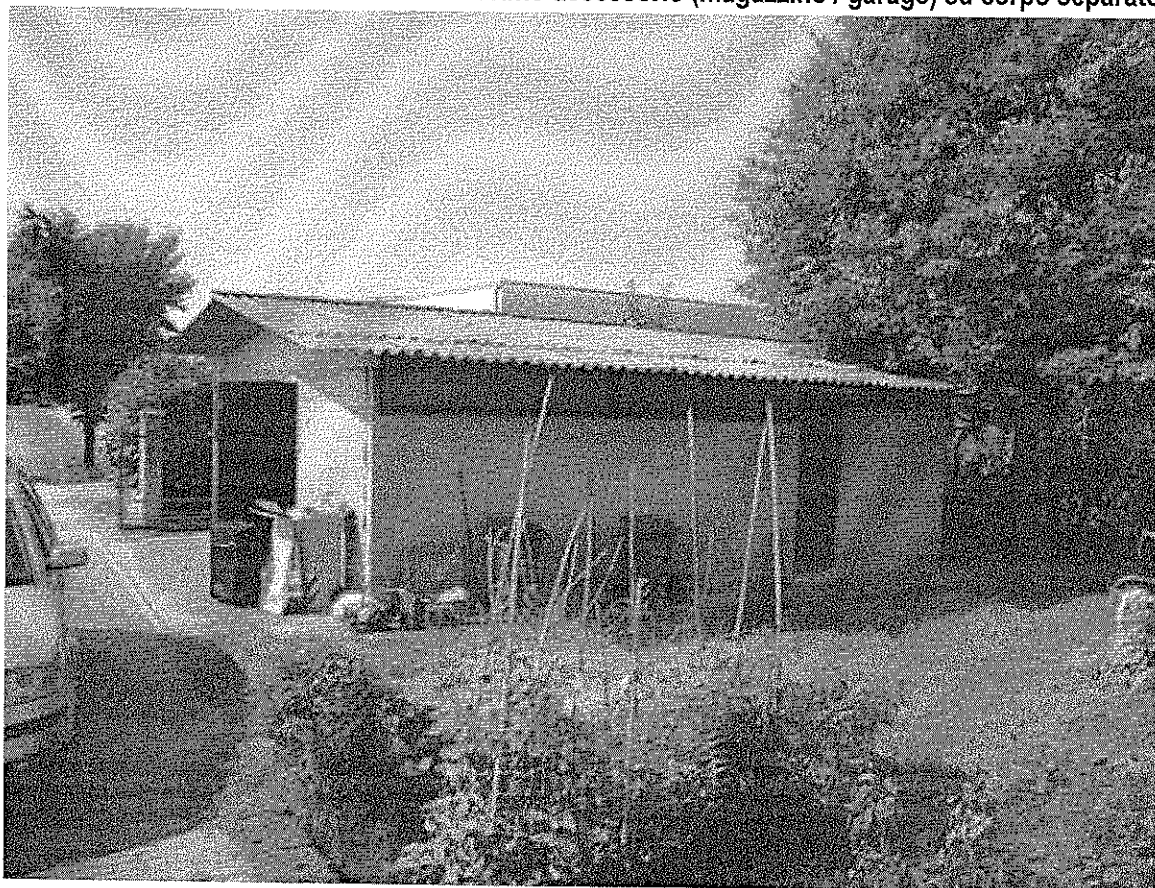


Figura 14 – schema a vista pianta piano terra dell'appartamento e dei locali accessori

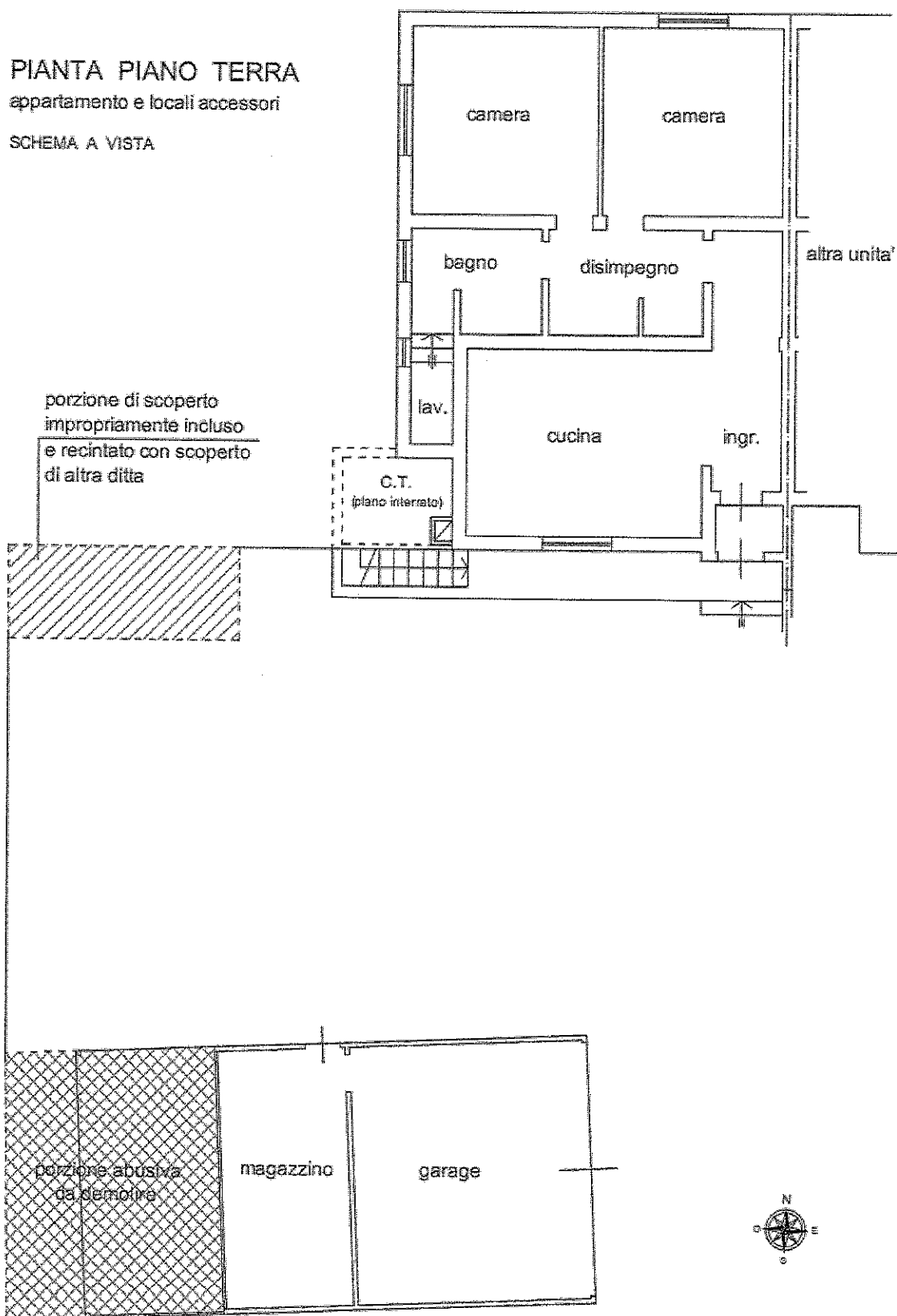


Foto 15 – porzione dello scoperto incluso erroneamente con lo scoperto a nord in proprietà di terzi



**Finiture interne:**

Le pavimentazioni interne sono in piastrelle, come pure il rivestimento del bagno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile ed in parte tinteggiati.

I serramenti esterni sono in legno ad anta; esternamente vi sono le tapparelle.

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

La pavimentazione del garage e magazzino su corpo separato è in calcestruzzo liscio.

**Finiture esterne:**

Le pareti del fabbricato plurifamiliare di cui è parte l'appartamento in oggetto sono intonacate al civile. Esternamente ai serramenti vi sono le tapparelle.

Le pareti del fabbricato accessorio su corpo separato sono intonacate e tinteggiate, la copertura è in parte in lastre di eternit (eventuali oneri e costi per la rimozione e lo smaltimento saranno a carico dell'aggiudicatario).



**Foto 16 – cucina**

**Foto 17 – camera**

Foto 18 – bagno

Foto 19 – ingresso

**Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

La costruzione dell'intero fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto risale alla metà degli anni 1970.

Detto fabbricato ha pianta pressoché rettangolare e si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra, con delle porzioni di piano che si sviluppano nell'interrato.

La tipologia costruttiva e di finitura del fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto è quella tipica degli edifici costruiti nell'epoca di costruzione del fabbricato stesso (anni 1970).

Nell'epoca in cui il fabbricato ed il corpo accessorio è stato edificato (anni 1970), il Comune di Veduggio non era ancora classificato sismico, per cui l'abitazione non ha caratteristiche antisismiche.

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

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

**Foto 20 – vista interna del garage (porzione est)**

**Foto 21 – vista interna del magazzino (porzione ovest)**

**Impianti:**

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

L'impianto di riscaldamento, come pure la produzione dell'acqua calda sanitaria, non è più funzionante, quindi l'**unità in oggetto all'attualità è priva di impianto di riscaldamento funzionante.**

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

L'impianto fognario comune esistente è da adeguare in conformità alle vigenti normative in materia.

**Stato manutentivo:**

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

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'appartamento è MEDIOCRE.

Internamente si evidenzia la presenza di evidenti fenomeni di umidità e muffe su soffitti e pareti.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veduggio non risulta che, nel corso degli anni, siano stati eseguiti lavori volti all'adeguamento sismico e/o al risanamento energetico dell'immobile.

L'unità, oltre che di tutti i lavori di manutenzione straordinarie ed adeguamento degli impianti, necessita altresì di interventi di manutenzione ordinaria.

**Classificazione energetica:**

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

**Stato dell'immobile :**

L'abitazione attualmente è occupata dagli esecutari e famiglia.

All'interno vi sono alcuni arredi, materiale e suppellettili vari.

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

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

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

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

**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.**

### **3) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA**

#### **Autorizzazioni Edilizie**

La costruzione originaria del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto, e successive modifiche / pratiche di sanatoria, nonché la sanatoria della costruzione accessoria su corpo separato, sono stati autorizzati dal Comune di Vedelago a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti:

- **Autorizzazione per costruzioni Edilizie n. 29 rilasciata in data 10/05/1974** per la costruzione di una casa rurale sul terreno censito al mapp. 52, sez. A fg. 2 di Vedelago, con inizio dei lavori in data 24/06/1974;
- **Certificato di Abitabilità rilasciato in data 14/03/1977**, pratica n. 29/1974;
- **Concessione gratuita per opere edilizie n. 189/78 rilasciata in data 02/03/1979**, prot. n. 7325, per la costruzione di una recinzione di fondo rurale, sul terreno censito al mapp. 52, sez. A fg. 2 di Vedelago, con inizio dei lavori in data 01/03/1979;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 330 rilasciata in data 21/12/1987 (Condono Edilizio L. 47/85)**, pratica sanatoria edilizia n. 456, domanda prot. 4625 del 28/03/1986, per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione in difformità alla lic. Edilizia n. 29/74 (ricavo di n. 4 alloggi in luogo di n. 1 approvato, cambio d'uso di parte di edificio da annessi rustici a residenza, ricavo di n. 4 vani interrati, variazioni interne ed esterna e scala esterna) e di un garage-magazzino isolato, realizzate nell'immobile censito al mapp. 52, sez. A fg. 2 di Vedelago;

- **Concessione gratuita per opere edilizie n. 24/90 rilasciata in data 23/03/1990**, prot. 89/16380, per la ristrutturazione di parte del fabbricato residenziale censito al mapp. 52 fg. 2, con inizio dei lavori in data 23/03/1990;
- **Permesso di Abitabilità n. 91/0047 rilasciato in data 13/09/1991, con decorrenza dalla medesima data, prat. n. 286/89, prot. n. 7578/91, relativo all'alloggio posto al piano terra parte ovest e pertinente centrale termica al piano interrato, facente parte di un fabbricato residenziale censito al mapp. 52 fg. 2;**
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 52 rilasciata in data 10/03/1999 (Condono Edilizio L. 47/85 e L. 794/94 e succ. mod.)**, prot. 95/4343, per la costruzione di fabbricato ad uso garage e ripostiglio in assenza di Concessione Edilizia, eseguita sul terreno censito al mapp. 52 fg. 2;

#### **Conformità urbanistica**

Lo stato di fatto dell'appartamento oggetto di esecuzione non è conforme allo stato autorizzato per i seguenti motivi:

- vi sono alcune lievi difformità interne alle tramezzature dell'ingresso – atrio – cucina;
- sono state lievemente prolungate le murature esterne in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento;
- l'altezza utile interna è di metri 2,75 anziché di metri 2,80.

Si ritiene che le suddette difformità non autorizzate possano essere sanate con pratica edilizia in sanatoria, in quanto non vanno ad incidere sui parametri urbanistici (superficie e volume) e rispettano le previste norme igienico-sanitarie.

Lo stato di fatto del fabbricato accessorio su corpo separato (magazzino / garage) oggetto di esecuzione non è conforme allo stato autorizzato per i seguenti motivi:

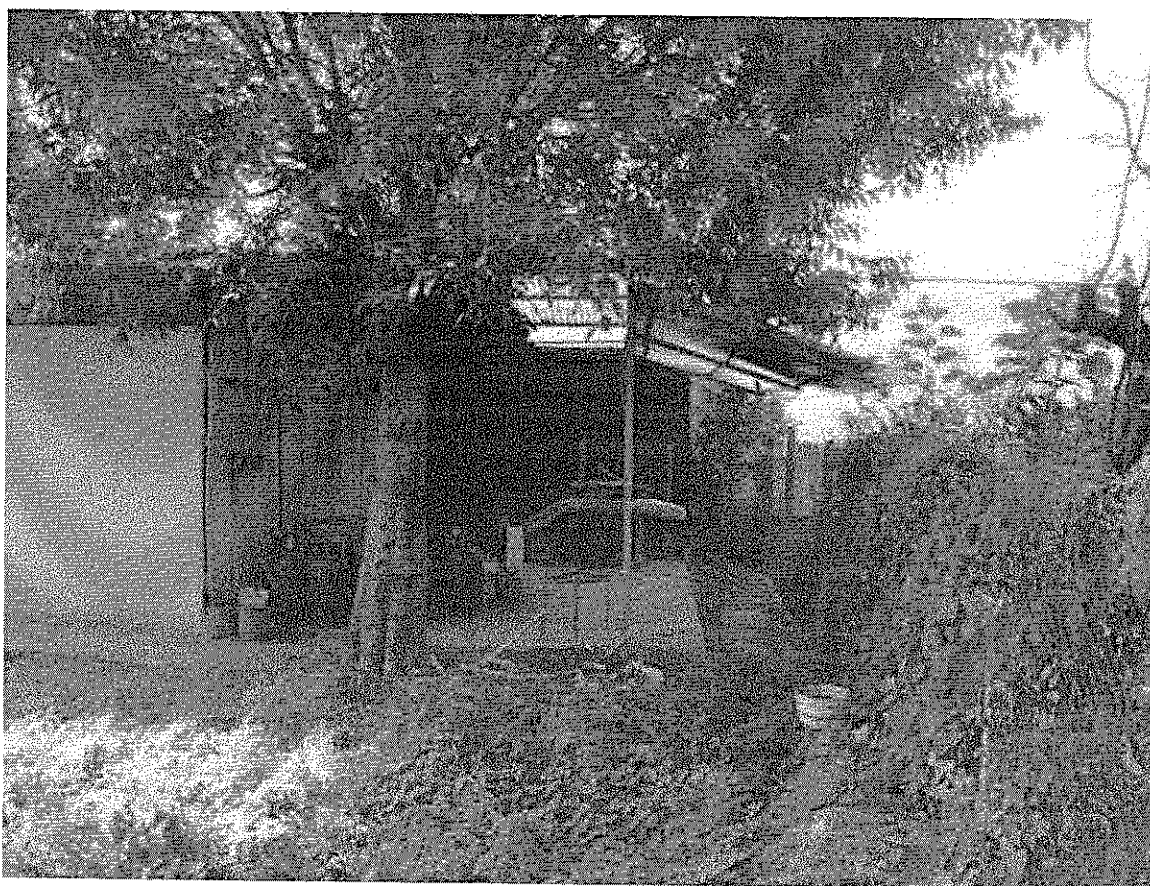
- sul lato ovest è stata realizzata abusivamente una tettoia, edificata con materiali poveri (struttura portante costituita da esigui elementi metallici), in precarie condizioni statiche.

Si ritiene che la porzione ampliata, non autorizzata e quindi abusivamente realizzata, non possa essere oggetto di sanatoria edilizia e pertanto dovrà essere oggetto di demolizione.

L'area pertinenziale del fabbricato è delimitata da recinzioni in muretti di calcestruzzo, ringhiere metalliche, cancello carraio, ecc., elementi che non risultano essere stati autorizzati urbanisticamente in quanto difformi alle autorizzazioni rilasciate.

Pertanto lo stato di fatto delle recinzioni dovrà essere oggetto di opportuna pratica edilizia in sanatoria.

**Foto 22 – vista da nord dell'ampliamento abusivo e da demolire realizzato sul lato ovest del magazzino**



#### **Costi di regolarizzazione urbanistica**

Per quanto concerne le lievi irregolarità sanabili (lievi modifiche interne ed accessi), le stesse sono sanabili con sanatoria ordinaria con un costo presunto di € 2.500,00 oltre accessori.

Per quanto concerne l'ampliamento del manufatto abusivamente realizzato dovrà essere demolito pure a spese dell'aggiudicatario.

**4) PROVENIENZE E SERVITÙ'****Titolo di provenienza degli ESECUTATI:**

Agli esecutati le unità in oggetto sono pervenute in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero, in forza di:

**Atto di Compravendita autenticato nelle firme dal notaio Roberto Agostini di Padova in data 02/04/2007, repertorio numero 43473, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 13/04/2007 ai numeri R.G. 17837 / R.P. 10414.**

**Trasferimenti antecedenti:**

Al precedente proprietario, le unità sono pervenute in piena ed esclusiva proprietà in forza dell'atto del Notaio Paolo Talice, in data 27/05/1994, repertorio numero 24206, registrato a Montebelluna il 16/06/1994 al numero 1590 serie IV e trascritto a Treviso il 21/06/1994 ai numeri 15522/11713. A loro volta gli immobili erano pervenuti al venditore per averli acquistati, quanto alla quota di un terzo per successione apertasi il 01/01/1953, giusta denuncia registrata a Castelfranco Veneto il 11/03/1953 al n. 6 vol. 83, e quanto alla residua quota di due terzi per atto a rogito notaio Girardi di Castelfranco Veneto in data 22/04/1963, rep. 5557, ivi registrato il 06/05/1963 al n. 941 vol. 74 pubblici, trascritto a Treviso il 15/05/1963 ai numeri 7967/7686.

**Comproprietà sulle parti comuni:**

Come risultante anche dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione, si precisa che nel titolo di provenienza e nella relativa nota di trascrizione, viene indicato che alle unità immobiliari in oggetto compete pure una quota di comproprietà sulle parti impianti comuni del fabbricato di cui fanno parte, di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C.

**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 agli odierni esecutati, facenti parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare, 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;



- le servitù tecnologiche per l'erogazione e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale (adduzione acquedotto, adduzione energia elettrica, telefono, fognature, scarichi fognari, scarichi acque meteoriche, servitù di veduta, di affaccio, ecc.);
- le servitù costituite con atto del Notaio Paolo Talice, in data 27/05/1994, repertorio numero 24206, registrato a Montebelluna il 16/06/1994 al numero 1590 serie 1V e trascritto a Treviso il 21/06/1994 ai numeri 15522/11713.

Dallo stato dei luoghi si è potuto rilevare inoltre che la porzione nord-ovest dello scoperto sub 23 di fatto è inclusa allo scoperto di altra proprietà (attuale sub 12).

## **5) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Criterio adottato per la stima dell'immobile**

---

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

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

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio 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		circa mq 90
ACCESSORI		circa mq 49
AREA SCOPERTA		circa mq 300 catastali

#### *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	mq 90 x 1,00 =	circa mq 90
ACCESSORI	mq 49 x 0,50 =	circa mq 24
Incidenza area scoperta		circa mq 16
	<b>TOTALE</b>	<b>circa mq 130</b>

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 130**

#### **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 2

**Comune di VEDELAGO (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 850

Valore di mercato MAX: €/mq 1.000 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 925

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:

Abitazioni civili (in ottimo stato)

2° fascia €/mq 733

fascia media €/mq 785

1° fascia €/mq 838

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

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando che i valori unitari medi rilevati in appartamenti inseriti in edifici plurifamiliari ubicati nel medesimo Comune dell'unità in oggetto, variano da un minimo di circa € 800,00 al metro quadrato ad un massimo di circa € 1.000,00 al metro quadrato.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
appartamento piano terra, due camere, con giardino	frazione Vedelago	80	€ 80.000,00	€/mq 1.000	immobiliare.it cod. annuncio E*-54***16*
appartamento piano primo su condominio di quattro unità anni 1980	Vedelago	100	€ 80.000,00	€/mq 800	immobiliare.it cod. annuncio A*-*15*

#### *Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione : zona agricola - periferica della frazione Fanzolo di Vedelago (TV)
- Destinazione: residenziale

- Tipologia immobiliare: appartamento due camere al piano terra con annesso manufatto accessorio uso garage – magazzino su corpo separato e scoperto pertinenziale esclusivo, inserito in un edificio plurifamiliare a quattro alloggi edificato nella metà degli anni 1970
- Vetustà: anni 1970
- Superficie commerciale = mq 130
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre
- l'unità attualmente è priva dell'impianto di riscaldamento funzionante e necessita di alcuni interventi di manutenzione

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a ..... €/mq 750,00**  
diconsi settecentocinquanta/00

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

pari a mq 130 x €/mq 750 = ..... **€ 97.500,00**  
diconsi novantasettemilacinquecento/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 (abusivo) e non sanabili e per le quali dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, con demolizione delle opere abusive, con i relativi costi ed oneri a carico dell'aggiudicatario;
- vi sono opere non autorizzate ma sanabili, le quali dovranno essere oggetto di opportuna pratica edilizia in sanatoria a carico dell'aggiudicatario;
- l'unità attualmente è priva dell'impianto di riscaldamento funzionante, che dovrà essere adeguato e/o installato ex novo;
- abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e di adeguamento degli impianti;

- l'unità è interessata da fenomeni di umidità sulle murature perimetrali e sui soffitti;
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (anni 1970);
- 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 Vedelago non era inserito nelle zone dichiarate sismiche;
- le eventuali spese di smaltimento del materiale presente nell'unità saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compresi i costi e gli oneri necessari alla rimozione e allo smaltimento delle lastre di amianto presenti nella copertura del fabbricato accessorio;
- l'angolo nord-ovest dello scoperto pertinenziale è stato accorpato allo scoperto esistente più a nord di altra ditta;

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

Oneri di regolarizzazione urbanistica e demolizioni / smaltimento materiale	€ 6.000,00
Stato d'uso e di manutenzione <b>Impianto di riscaldamento non funzionante</b> <b>Interventi di manutenzione vari</b>	€ 15.000,00
Stato di possesso (occupato con presenza di mobilie)	€ 2.500,00
Spese condominiali	
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 23.500,00</b>

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =  
 € 97.500,00 – € 23.500,00 = € **74.000,00**

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 74.000,00</b> <div style="text-align: right;">(dicasi Euro settantaquattromila/00)</div>
---

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

**6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Come risultante dal Certificato Notarile redatto in data 12/03/2013 dal Notaio dott. Antonio d'Urso di Mogliano Veneto e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

**\*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\*****❖ Pignoramento Immobiliare trascritto in data 22/11/2012 ai nn. 34932 / 25335**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 18/10/2012, repertorio n. 1428/2012, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV), sezione distaccata di Castelfranco Veneto

**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\*****❖ Ipoteca Volontaria iscritta in data 13/04/2007 ai nn. 17838 / 4544**

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 02/04/2007, rep. n. 43475/9648, a rogito notaio Roberto Agostini di Padova

dati: capitale € 138.000,00; tasso interesse annuo 5.55 %; totale € 276.000,00; durata 25 anni.

Montebelluna, li 06/09/2016

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

MODULARIO  
F. og. rep. 482



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

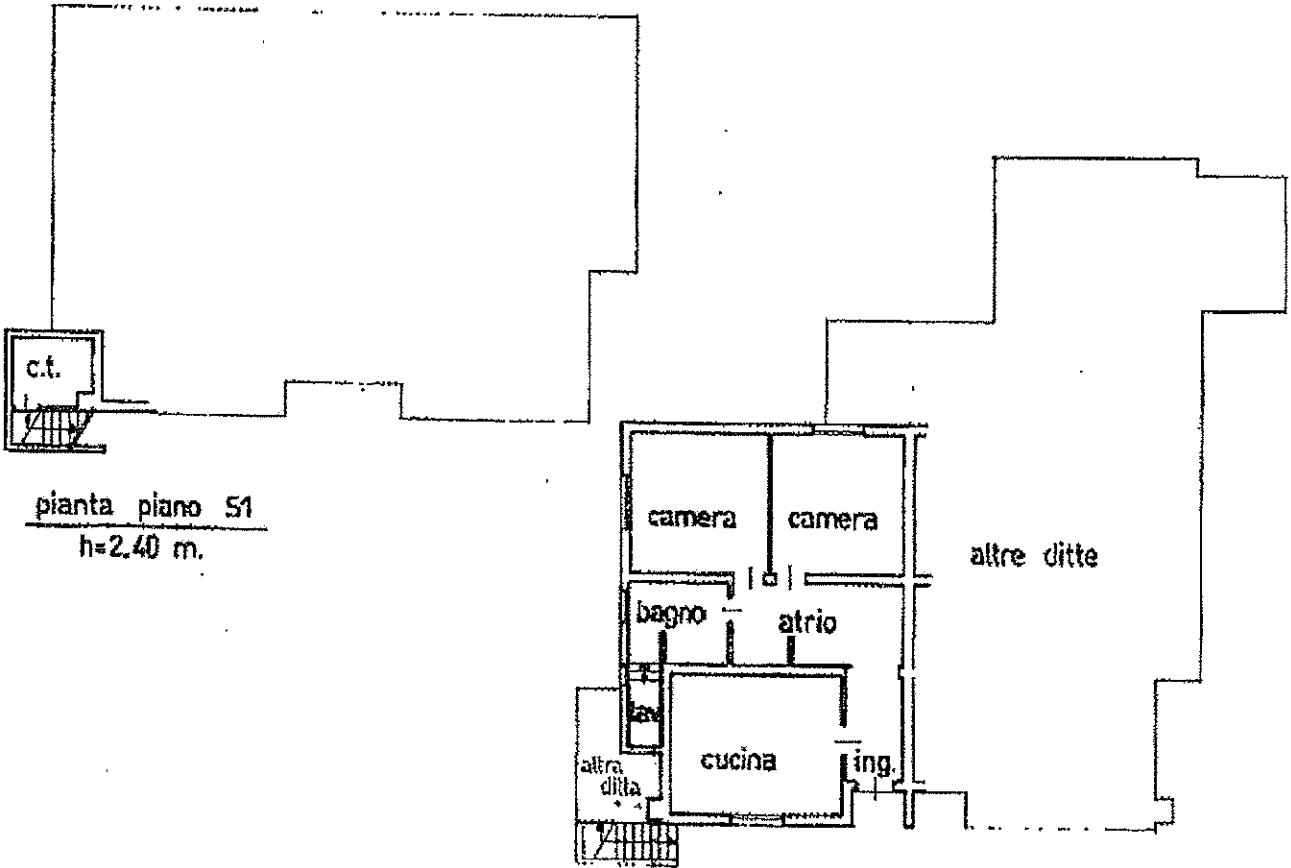
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL)

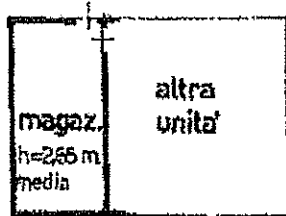
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vedelago via Spada civ. 89

CATASTO EDILIZIO URBANO - Sezione di Veduggio - Comune di Veduggio - Foglio 2 Particella 24 - Subalterno 21 - Via Spada n. 89 piano S1



piano piano S1  
h=2.40 m.



piano piano terra  
h=2.80 m.



Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di variazione   
Dichiarazione di invarianza

Completata dal Geom. Corazzin Ennio

RISERVATO ALL'UFFICIO

*40/05/16*

MODULARIO  
n. 17 1997 687



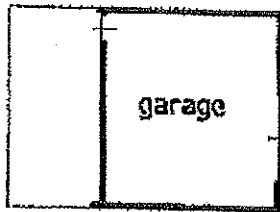
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. BN (CEI)

(LINE  
500)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verdelago via Spada



pianta piano terra  
h=2,65 m. (media)

ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/05/2016 - Comune di VERDELAGO (706) - < Sezione Urbana: A Foglio: 2 Particella: 52 - Subalterno 22 >  
VIA SPADA n. 89 piano: 1;

Dichiarazione di N.C.   
Permessi di variazione   
Altra Planimetria in atti

Compiuta dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, cognome e nome)  
Geom. Corazzin Ennio

RISERVATO ALL'UFFICIO

13/05/2016