

Architetto Renzo Bonan
Via Camer, 21 - 31100 TREVISO
tel. 0422.210185

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n° 847/2011
promossa da



DUE LOTTI DI VENDITA - intera piena proprietà

LOTTO 1 - ABITAZIONE UTILIZZATA AD UFFICIO CON EX ANNESSO RUSTICO E AREA SCOPERTA
VALDOBBIADENE (TV) - Bigolino, Piazza Mons. Guadagnini 37/a

LOTTO 2 - ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GIARDINO E MAGAZZINO
VALDOBBIADENE (TV) - Via Silvio Pellico 47

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA
Giuramento Perito Stimatore: 09.05.2016
Udienza di comparizione delle parti: 05.10.2016

Treviso, 05/09/2016

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 21.03.2016 il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell' E.I. n. 847/2011 promossa da [REDACTED]. Il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito sono avvenuti il giorno 09.05.2016 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 05.10.2016. I sopralluoghi sono stati effettuati il 15.07.2016 assieme al Custode Giudiziario - Aste 33 s.r.l. di Treviso.

Formazione dei lotti

LOTTO 1

VALDOBBIADENE (TV) - Frazione Bigolino, Piazza Monsignore L. Guadagnini 37/a
Lotto composto da un'abitazione a tre piani (T-1-2) utilizzata ad ufficio, un ex annesso rustico a due piani (T-1), un'area scoperta comune gravata da servitù di passaggio.

LOTTO 2

VALDOBBIADENE (TV) - Via Silvio Pellico 47
Lotto composto da un'abitazione unifamiliare su due piani (T-1) con giardino e magazzino.

LOTTO 1

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31049 VALDOBBIADENE (TV) - Frazione Bigolino, Piazza Mons. Guadagnini 37/a
L'edificio principale si affaccia sulla via pubblica ed è collegato internamente con una scala. L'ingresso alla piccola corte interna è anch'esso da pubblica via e posto tra i due edifici: entrambi hanno poi un ingresso da questo spazio interno. La corte interna permette l'accesso anche alle proprietà retrostanti.

1.2 Identificazione catastale

CATASTO DEI FABBRICATI
Comune di VALDOBBIADENE (Codice L565) - Sezione B, Foglio 15
Particella 354 Sub 1 area urbana 133 m², Piazza Monsignore Luigi Guadagnini
Particella 354 Sub 2, A/3 CL.2, 8 vani Totale: 226 m², Rendita Euro 413,17
Piazza Monsignore Luigi Guadagnini piano: T-1-2

1.3 Confini del lotto

Nord ovest Piazza Monsignor Guadagnini (m.n. 535) e m.n. 958;
Nord est m.n. 351;
Sud est ed ovest: mapp. nn. 407, 398, 361.

1.4 Servitù attive o passive

Nel titolo di provenienza viene citata una servitù in atto di divisione del 9.4.1905 rep. n. 2193 Notaio Renato Arrigoni di Valdobbiadene (TV) ivi registrato il 16.4.1905 al n. 403 vol. 103 con la seguente precisazione: "Nella casa al n. 359 (...) esiste un arco che mette in comunicazione il cortile al n. 354 con l'altro al n. 357. Da quell'arco al cancello che dà sulla Piazza del Campanile (...) dovranno concedere un passaggio della larghezza di m. 3,12 che potrà essere esercitato da un'ora prima del levare del sole fino ad un'ora dopo il suo tramonto". Attualmente la mappa catastale non riporta il mappale 357 e l'arco non esiste più; nei fatti la corte interna m.n. 354 sub 1 permette l'accesso alle proprietà retrostanti.

1.5 Titolo di provenienza

Atto pubblico compravendita del 19/07/2000 Trascrizione in atti dal 29/01/2001 Repertorio n. 28208 Rogante Notaio BARONE GRAZIELLA, Sede Cornuda, registrazione Montebelluna 1.8.2000 n. 2485 1V.. Prezzo convenuto € 85.000,00.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/12/2009 - Registro Particolare 29156 Registro Generale 47954
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1595 del 26/11/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VALDOBBIADENE(TV)
A FAVORE di [REDACTED]
Trascritto fino alla concorrenza di € 79.612,45

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2011 - Registro Particolare 6544 Registro Generale 10086
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 417/2011 del 28/01/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VALDOBBIADENE(TV)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 5380 del 27/10/2011 (CANCELLAZIONE)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare 23568 Registro Generale 36414
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4009/2011 del 05/09/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VALDOBBIADENE(TV)
A [REDACTED]

1. ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/2007 - Registro Particolare 16471 Registro Generale 59115
Pubblico ufficiale PELLIZZARI PIETRO Repertorio 85252/24262 del 30/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 170.000,00 Totale ipoteca € 272.000,00
Immobili siti in VALDOBBIADENE(TV)
A FAVORE [REDACTED]

2. ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2010 - Registro Particolare 1067 Registro Generale 4992
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLZANO Repertorio 361 del 03/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE € 35.000,00 (capitale € 21.483,52) derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in VALDOBBIADENE(TV)
A FAVORE [REDACTED]

3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2010 - Registro Particolare 2902 Registro Generale 12888
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1081 del 15/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE € 16.000,00 (capitale € 6.875,97) derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in VALDOBBIADENE(TV)
A FAVORE [REDACTED]

Situazione periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 01/07/2016.

1.7 Descrizione generale del lotto

Abitazione - caratteristiche

L'edificio ad abitazione è sviluppato su tre piani (T-1-2) ed è composto al piano terra da ingresso, vano scala, cucina con retro cucina, una stanza, un wc; al piano primo da due camere doppie e una camera singola, vano scala con disimpegno; al secondo piano da una soffitta praticabile divisa in due vani.

L'immobile è intonacato e dipinto di giallo, ha la copertura a due falde in coppi con capriate metalliche e struttura portante in legno, struttura portante perimetrale in muratura, i solai in legno. Le finestre dispongono di scuri in legno.

L'edificio ha un'epoca di costruzione stimata tra il 1920 e il 1940. Le condizioni di manutenzione sono buone perché è stato oggetto nel 2004 di un intervento di manutenzione straordinaria che ha riguardato il tetto e i serramenti.

Abitazione - finiture ed impianti

Le finiture sono costituite da pavimenti in ceramica o legno anche rivestiti con listoni laminati; la scala interna ha una rampa con gradini in legno e un'altra rivestita in lamiera.

Le pareti sono intonacate, dipinte e rivestite in ceramica nel bagno e nel retro cucina.

I serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera, dotati di scuri in legno a pacchetto. Le porte interne sono in legno tamburato, quella d'ingresso in legno e vetro con scuro esterno di sicurezza.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con smaltimento su vasca a svuotamento periodico, l'impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto, l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in acciaio.

L'immobile è dotato di tre climatizzatori fissi con unità esterne di dissipazione fissate sulla parete sud est.

Infine è presente una rete interna di distribuzione dei dati e dell'elettricità, mascherata da una fascia in plastica a quota battiscopa, funzionale all'uso ufficio.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione è buono.

Ex annesso rustico

L'immobile, in scadenti condizioni di conservazione, è posto a confine nord ovest della proprietà ed ha l'ingresso dalla corte in proprietà. Ha una forma rettangolare, è a due piani (T-1) ed è composto da murature esterne miste in mattone e sassi, tetto a due falde con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi. Il solaio intermedio è anch'esso in legno. Il manufatto non dispone di impianti né di serramenti: fatta eccezione di due portoni provvisori in metallo e rete di plastica a chiusura del piano terra, nel quale sono custoditi arredi in legno di scarso valore, il piano primo è esposto alle intemperie.

Area scoperta di 133 m² catastali

L'ingresso alla corte interna è da Piazza Mons. Guadagnini ed è situato tra i due edifici: entrambi hanno un ingresso da questo spazio. Attraverso lo stesso varco passano i proprietari degli altri immobili che affacciano su questa corte. Possono trovare collocazione senza intralcio due auto se accostate alle pareti sud est dell'abitazione e dell'annesso rustico.

La superficie dell'area scoperta è a ghiaio.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Abitazione h = 2,32 m	236,10 m ²	1	236,10 m ²
Annesso rustico h = 2,40/3,57 m 286 m ³	97,90 m ²	Valutazione a corpo	
Corte interna	133,00 m ²	Valutazione a corpo	
Totali	467,00 m²		

1.8 Destinazione urbanistica - conformità

Destinazione urbanistica attuale

Ai sensi del vigente Strumento Urbanistico la proprietà ricade in una Z.T.O. DI TIPO "A" CENTRO STORICO - art. 5 N.T.A. Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso. Gli interventi edilizi dovranno essere rivolti al recupero del patrimonio edilizio ed

urbanistico esistente (conservazione, risanamento, ricostruzione) e ad una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

I due edifici sono schedati con i numeri B01389 (abitazione) e B01390 (ex annesso rustico) con le seguenti possibilità d'intervento: il B01389 risanamento conservativo, il B01390 ristrutturazione parziale.

Cronologia licenze e concessioni

EDIFICIO RESIDENZIALE

Pratica Edilizia n. 00513-00, protocollo n. 6741 del 9/3/2001

Autorizzazione Edilizia del 29/3/2001 per manutenzione ordinaria, ripassatura tetto e ripristino serramenti esistenti (Edificio Schedato B01389)

Denuncia di Inizio Attività Edilizia 3/6/2004 prot.14490 - Relazione tecnica di asseverazione Opere di manutenzione straordinaria, eliminazione dei pilastri del sottotetto, posizionamento di nuove capriate metalliche a sostegno del colmo della copertura, ripassatura della copertura con sostituzione di coppi danneggiati.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia 3/6/2004 prot.14450 - Comunicazione del proprietario

EX ANNESSO RUSTICO

Pratica Edilizia n. 2010-0432-00, protocollo n. 22235 del 30/9/2010

Ristrutturazione di fabbricato rurale schedato n. B01390 per ricavo di una unità residenziale.

Istanza accolta in data 18/11/2010. Le opere non sono state realizzate.

Conformità edilizia delle unità immobiliari pignorate

Il sopralluogo ha evidenziato due diverse difformità nell'edificio residenziale.

1. Difformità funzionale

La residenza è totalmente utilizzata ad ufficio.

Ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione - **NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI** è previsto quanto segue: *"All'interno delle Z.T.O. residenziali elencate al comma 2 del precedente art. 3, oltre alla residenza, è consentito l'insediamento di attività a lei complementari. Per dette attività, nell'ambito delle ZTO A, B e C, è ammessa, se non già assolta, una quota non superiore al 50% della cubatura derivante dai parametri di zona".*

2. Difformità al distributivo

Al piano secondo è stato costruito un divisorio, a lato nord est della scala, per ricavare una stanza ad uso archivio.

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale è necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria che legittimi la variazione al distributivo e dentro le possibilità di legge la funzione direzionale tenendo conto che *"...Ogni intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, anche parziale e senza opere, ove la nuova destinazione si collochi in una classe o sottoclasse contributiva diversa da quella occupata precedentemente tale da determinare incidenza sui carichi urbanistici, comporta l'individuazione di una superficie da destinare a parcheggio aperto al pubblico, comprendente anche porzioni da riservare alla sosta di veicoli non motorizzati, pari ad almeno il 10% della superficie del lotto".*

Viene stimato un costo complessivo di spese tecniche, amministrative, variazioni catastali - fatta eccezione di eventuali monetizzazioni con il Comune di Valdobbadiene ora non prevedibili - pari a € 5.000,00. Si precisa sin d'ora che la valutazione dell'immobile sarà relativa allo stato legittimato e non su quello presunto tale. Il costo indicato è orientativo e a beneficio di acquirenti interessati a mantenere la funzione direzionale entro il 50% della cubatura.

Attestato di prestazione energetica

L'A.P.E. sarà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile e *a solo titolo orientativo*, considerati la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza alti, indice di modesta qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

1.9 Disponibilità dell'immobile

Esiste un contratto di comodato, datato 7/1/2009, sottoscritto tra l'esecutato e il fratello dello stesso, con il quale viene dato in utilizzo gratuito per 10 anni l'immobile pignorato, periodo tacitamente rinnovabile.

Il comodante ha autorizzato il comodatario ad eseguire sull'immobile anche opere di manutenzione straordinaria su impianti e strutture. L'immobile, a destinazione residenziale legittimata, è interamente utilizzato a studio professionale d'architettura.

Il contratto non è registrato quindi non è opponibile alla procedura esecutiva.

1.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

1.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

Considerazioni estimative

La proprietà è ubicata a Valdobbiadene (TV) - frazione Bigolino in Piazza Monsignor L. Guadagnini 37/a, *nel centro storico della frazione*.

Bigolino è la frazione più meridionale del comune e dista circa 4,5 km dal capoluogo, raggiungibile lungo la SP 2 "Erizzo". L'abitato è addossato a una scarpata di circa trenta metri oltre la quale si estende l'ampio letto del fiume Piave. L'abitato dispone dei servizi di prima necessità. L'insieme pignorato, già ampiamente descritto, si affaccia sulla via principale, ha davanti alcuni parcheggi pubblici e una piccola zona a verde con alberi e panchine. Procedendo ad ovest si può scendere a piedi verso il letto del fiume Piave.

Altre informazioni

Prezzo pattuito nella compravendita del 2000: € 85.000,00.

Stima del valore di mercato

La ricerca dei comparabili è stata indirizzata verso immobili analoghi sotto il profilo distributivo tipologico. Il mercato specifico della frazione Bigolino non è caratterizzato da particolare offerta per cui i valori medi di mercato sono stati ricercati in un ambito più ampio.

Il valore di prima trattativa, per immobili residenziali in buone condizioni, si attesta attorno a 1.000,00 €/m².

Allineamento all'esistente

L'immobile residenziale ha una vetustà di 12 anni dall'ultima manutenzione straordinaria, mentre l'impianto strutturale è stimato in 70/80 anni; l'edificio manca di opere di isolamento termico e acustico nonché di impianti per la termoregolazione di ultima generazione.

Lo stato di conservazione è buono anche se alcune opere eseguite sulle finiture hanno una funzione più di mascheramento che di ripristino sostanziale. Il riadattamento all'originale funzione abitativa potrebbe richiedere alcuni oneri relativi all'impiantistica e alle finiture, ora non esattamente prevedibili, la cui valutazione esula dall'incarico ricevuto.

L'area scoperta ha una dimensione ridotta, è gravata da servitù di passaggio e contribuisce marginalmente al valore dell'insieme.

In conclusione, apportati gli specifici deprezzamenti, viene adottato un valore di mercato di € 500/m² da moltiplicare per una superficie commerciale 236,10 m².

L'ex annesso rustico, viste le condizioni strutturali e manutentive, viene stimato a corpo.

Edificio residenziale	€ (236,10 x 500,00) =	€ 118.000,00
Ex annesso rustico	A corpo	€ 12.000,00
Area scoperta	A corpo	€ 10.000,00
TOTALE		€ 140.000,00
A sottrarre il costo della regolarizzazione edilizia		€ 5.000,00
Valore finale		€ 135.000,00
Prezzo base di vendita all'asta	Deprezzamento 20% ⁽¹⁾	€ 108.000,00

⁽¹⁾: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

1.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Prezzo base d'asta arrotondato: € 108.000,00 - Intera piena proprietà
(Euro CENTOOTTOMILA/00)

LOTTO 1 - Elenco Allegati

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale;
- Visura per soggetto, particelle 354 sub 1 e 2;
- Planimetrie catastali, particelle 354 sub 1 e 2.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

Comune di Valdobbiadene:

- **Pratica Edilizia n. 00513-00, protocollo n. 6741 del 9/3/2001**
Autorizzazione Edilizia del 29/3/2001 per manutenzione ordinaria, ripassatura tetto e ripristino serramenti esistenti (Edificio Schedato B01389);
- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia 3/6/2004 prot.14490** - Relazione tecnica di asseverazione. Opere di manutenzione straordinaria, eliminazione dei pilastri del sottotetto, posizionamento di nuove capriate metalliche a sostegno del colmo della copertura, ripassatura della copertura con sostituzione di coppi danneggiati;
- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia 3/6/2004 prot.14450** - Comunicazione del proprietario;
- N. 24 fotografie a colori formato 10x15 cm;
- Contratto di comodato in data 7/1/2009;
- Atto pubblico compravendita del 19/07/2000 Trascrizione in atti dal 29/01/2001 Repertorio n. 28208 Rogante Notaio BARONE GRAZIELLA, Sede Cornuda, registrazione Montebelluna 1.8.2000 n. 2485 1V.

LOTTO 2

Lotto composto da un'abitazione unifamiliare per quattro persone su due piani (T-1) con giardino e magazzino.

2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31049 VALDOBBIADENE (TV) - Via Silvio Pellico 47

L'edificio si affaccia su un'area comune condominiale raggiungibile a piedi da Via Silvio Pellico. Nelle vicinanze, su sede stradale pubblica, ci sono alcuni stalli per parcheggiare.

L'abitazione a due piani è collegata da una scala interna. Attraverso un cancello si può entrare direttamente nella corte esclusiva dallo spazio pubblico, oltre che dalla stessa abitazione.

2.2 Identificazione catastale

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI VALDOBBIADENE (CODICE L565) - Sezione A, Foglio 15

Mappale 895 sub 1, A/3, Classe 4, 7 vani, superficie catastale 126 m² R. Euro 506,13

Via Silvio Pellico piano T-1

Il mappale n. 895 sub 1 comprende la relativa corte esclusiva con diritto in quota parte:

- sull'AREA ESTERNA URBANA IDENTIFICATA NELLA PLANIMETRIA DI VARIAZIONE REGISTRATA ALL'U.T.E. di TREVISO IN DATA 3 DICEMBRE 1987 AL N. 53771 ora Sezione A, Fg. 15, mappale 681 sub 1;

- sul LASTRICO SOLARE, INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA DI VARIAZIONE REGISTRATA ALL'U.T.E. di TREVISO IN DATA 3 DICEMBRE 1987 AL N. 53772 ora Sezione A, Fg. 15, mappale 681 sub 2.

Nella compravendita in data 6/12/1988, Rep n. 8906 del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, qui registrata il 23/12/1988 al n. 4863 Atti Privati e trascritta il 10/1/1989 ai nn. 930/757 si individua, tramite planimetria allegata, l'esatta separazione tra proprietà compravenduta - con perimetro di colore rosso - e le parti comuni con perimetro di colore giallo.

2.3 Confini del lotto

Nord: mapp. nn. 1019, 2070;

Est, Sud, Ovest mappale 681 sub 1 (via Silvio Pellico).

2.4 Servitù attive o passive

Nell'atto di compravendita non si fa espresso riferimento ad alcuna servitù attiva e passiva.

2.5 Titolo di provenienza

Compravendita in data 30/11/2007 rep. n. 85.251, Racc. n. 24.261 Notaio Pellizzari Pietro di Valdobbiadene registrata a Montebelluna il 13.12.2007 al n. 8038 1T Pubbl. trascritta il 14.12.2007 ai nn. 59113/32435. Prezzo pattuito € 150.000,00.

2.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2011 - Registro Particolare 23568 Registro Generale 36414
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4009/2011 del 05/09/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VALDOBBIADENE(TV)

A

1. ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/2007 - Registro Particolare 16471 Registro Generale 59115
Pubblico ufficiale PELLIZZARI PIETRO Repertorio 85252/24262 del 30/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 170.000,00 Totale ipoteca € 272.000,00
Immobili siti in VALDOBBIADENE(TV)

A FAVORE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2010 - Registro Particolare 1067 Registro Generale 4992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLZANO Repertorio 361 del 03/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE € 35.000,00 (capitale € 21.483,52) derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in VALDOBBIADENE(TV)

A FAVORE [REDACTED]

3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2010 - Registro Particolare 2902 Registro Generale 12888
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1081 del 15/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE € 16.000,00 (capitale € 6.875,97) derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in VALDOBBIADENE(TV)

A FAVORE [REDACTED]

Esecutato 1.

Situazione periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 01/07/2016.

2.7 Descrizione generale del lotto

Abitazione - caratteristiche

L'edificio abitativo è sviluppato su due piani (T-1) ed è composto al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, una veranda, un magazzino; al piano primo da due camere singole e una camera doppia, un bagno, il vano scala con disimpegno.

L'immobile è formato da due volumi uniti ma leggermente traslati tra loro, intonacati e dipinti rispettivamente di bianco e giallo; la copertura è a due falde in coppi, la struttura portante perimetrale in muratura, i solai e il tetto in latero cemento. Le finestre dispongono di scuri in legno. L'edificio ha un'età di 53 anni dall'abitabilità; nel 1993 è stata eseguita la manutenzione ordinaria del tetto consistente nella ripassatura del manto di copertura, la posa di una guaina impermeabilizzante, la sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali. Le condizioni complessive di manutenzione sono sufficienti.

Abitazione - finiture ed impianti

Le finiture, di tipo economico e riferibili all'epoca di costruzione, sono costituite da pavimenti in ceramica di varie forme e dimensioni, scala interna con rampa formata da gradini in cemento prefabbricato. Le pareti sono intonacate, dipinte, e rivestite in ceramica nel bagno e in cucina.

I serramenti per finestra sono in legno senza vetrocamera, dotati di scuri in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, quella d'ingresso in lamiera e il pavimento in cemento battuto. La veranda è chiusa su due lati da serramenti in metallo e vetro traslucido.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con smaltimento su fognatura comunale, l'impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto, l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in acciaio.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione è sufficiente perché l'immobile è abitato, ma sarebbe necessario ridipingere e sistemare pareti e serramenti.

Area scoperta

L'ingresso alla corte esclusiva di 127 m² (misura grafica) avviene attraverso un cancello sul confine est dall'area scoperta condominiale e attraverso l'abitazione stessa.

Dall'esistente vanno sottratti 9 m² che dovrebbero essere a disposizione del condominio anziché ad uso esclusivo. L'area scoperta è recintata su tutti i lati e pavimentata con marmette di graniglia e cemento in prossimità dell'edificio, con ghiaia ed erba negli altri spazi; sono presenti un piccolo orto, una legnaia e una tettoia in ferro e onduline traslucide.

Non è possibile entrare con l'auto dentro la corte.

Le difformità edilizie e funzionali saranno meglio descritte nel capitolo successivo.

DIMENSIONI COMPLESSIVE

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Abitazione h = 2,75 - 2,80 m	122,54 m ²	1	122,54 m ²
Magazzino h = 2,75 m	13,84 m ²	0,50	6,92 m ²
Corte esclusiva	118,00 m ²	0,10	11,80 m ²
Totali	254,38 m²		141,26 m²

2.8 Destinazione urbanistica - conformità

Destinazione urbanistica attuale

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la zona è classificata Z.T.O. B3/3 Residenziale di Completamento ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Trattasi in generale di aree totalmente o parzialmente edificate; all'interno di tali aree il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.

La zona è altresì vincolata ai sensi della seguente normativa:

- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"
- DGR n.1348 del 27.4.1999, D. n. 2 del 30.9.2010
- Vincolo sismico D.M. 15.5.1982 e O.M. 2788/98
- Fascia di rispetto del gas metano

In sintesi la situazione normativa indirizza gli interventi edilizi verso una condizione fortemente conservativa dell'esistente.

Cronologia licenze e concessioni

Autorizzazione per costruzioni edilizie a favore di [redacted] in data 4.8.1960 per un fabbricato collettivo e ventitré case a schiera per lavoratori.

Autorizzazione di abitabilità in data 15.10.1963, PE. 428/BIS/1960.

Autorizzazione per costruzioni edilizie a favore di [redacted] 54/B/73 N. 11540 di prot. in data 30.10.1973 nuovo fabbricato ad uso autorimessa.

Concessione edilizia 16.2.1988 Pratica ed. n. 252/V/87 prot. 16777/87 per costruzione veranda, autorizzazione in sanatoria 19.7.1988 n.252/V/87.

Pratica edilizia 5.11.1993 prot. 16658/93 n. V/93V250 relativa a manutenzione ordinaria del tetto: ripassatura manto di copertura, posa guaina impermeabilizzante, sostituzione canali di gronda e pluviali.

Planimetria locali ad uso residenziale in data 23.6.2015 presentata in Comune per fini anagrafici.

Conformità edilizia delle unità immobiliari pignorate

Conformità edilizia dell'immobile

[redacted] committente della costruzione, non ha depositato in Comune di Valdobbiadene le originarie tavole di progetto del 1960.

Esistono però due piante formalmente allegata a domande o atti:

- la prima, parte integrante della concessione edilizia 16.2.1988 Pratica ed. n. 252/V/87 prot. 16777/87 per costruzione veranda, autorizzazione in sanatoria 19.7.1988 n.252/V/87.
- la seconda allegata alla compravendita in data 6/12/1988, Rep n. 8906 del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, qui registrata il 23/12/1988 al n. 4863 Atti Privati e trascritta il 10/1/1989 ai nn. 930/757.

Attraverso il confronto con l'esistente dei due disegni si individua la costruzione di due nuove finestre:

- una in cucina nella parete sud;
- una a fianco della porta d'ingresso, sul vano scale, parete est.

Si tratta di lavori realizzati in assenza di autorizzazione che non hanno creato superfici utili e volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Per regolarizzare queste opere è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria - Segnalazione Certificata Inizio Attività presentando preventivamente una richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (ex art. 167 D.Lgd. 42/2004 e s.m.i.).

Si stima il costo complessivo della pratica edilizia comprensivo di onorari, spese tecniche, oneri amministrativi ed eventuali variazioni della planimetria catastale pari a 2.500,00 euro.

Tettoia nell'area scoperta

Nell'area scoperta, a ridosso del confine ovest e in prossimità dell'angolo nord ovest è stata costruita una tettoia di circa 6 mq (h media 2,30 m) composta da basamento in cemento, struttura leggera in ferro e copertura in onduline traslucide. Il manufatto non compare in nessun documento tecnico e non è censito al Catasto Fabbricati. La struttura comporta un aumento della superficie coperta, non rispetta le distanze dai confini e quindi dev'essere rimossa.

Il costo della rimozione è stimato in 250,00 euro.

Separazione tra area ad uso esclusivo e area condominiale

Il cancello che separa l'area scoperta in uso esclusivo da quella condominiale non è posizionato secondo la suddivisione che compare nella PLANIMETRIA DI VARIAZIONE REGISTRATA ALL'U.T.E. di TREVISO IN DATA 3 DICEMBRE 1987 AL N. 53771 ora Sezione A, Fg. 15, mappale 681 sub 1.

Attualmente il cancello è a prolungamento nord del prospetto principale est; l'esatta collocazione dovrebbe essere arretrata 5,65 m più indietro, a prolungamento nord dall'angolo ovest del magazzino, liberando a favore del condominio una superficie di circa 9,00 m².

Il costo dello spostamento è stimato in 250,00 euro.

Attestato di prestazione energetica

L'A.P.E. sarà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile e a *solo titolo orientativo*, considerati la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza alti, indice di modesta qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

2.9 Disponibilità dell'immobile

L'immobile è affittato con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

E' stato stipulato il 4/9/2009 tra l'esecutata usufruttuaria e un conduttore extracomunitario, quindi registrato a Montebelluna il 7/9/2009. Il canone annuo pattuito è di € 5.400,00 da pagarsi in 12 rate mensili di € 450,00. Il canone è aggiornato ogni anno senza richiesta sulla base del 100% delle variazioni rilevate dall'ISTAT e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale.

Il contratto è stato tacitamente rinnovato di quattro anni fino al 15/9/2013, e dal 2013 al 15/9/2017. La gestione della locazione è ora in carico al custode giudiziario Aste 33 s.r.l.

L'immobile, ai fini della valutazione, sarà considerato libero.

2.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

2.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici. Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

Considerazioni estimative

La proprietà è ubicata a Valdobbiadene (TV) in Via Silvio Pellico 47, a circa 1,5 km dalla sede municipale, nel quadrante centrale del Comune a ridosso della zona boschiva collinare. L'abitato è esclusivamente residenziale e si eleva di quota rispetto Via Garibaldi, la strada principale che porta in centro. I servizi di prima necessità sono nelle vicinanze.

Il fabbricato pignorato fa parte di un intervento di Edilizia Economica Popolare, edificato nel 1963, composto da case singole o piccole schiere di case. L'abitazione è progettata con razionalità e proporzione; manca però un garage e gli spazi di parcheggio sono relativi ad alcuni stalli su via pubblica. La costruzione è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono dell'epoca di costruzione.

Altre informazioni

Prezzo pattuito nella compravendita del 2007: € 150.000,00.

Stima del valore di mercato

La ricerca dei comparabili è stata indirizzata verso immobili analoghi sotto il profilo distributivo tipologico. Il valore di prima trattativa, per immobili residenziali in buone condizioni, si attesta attorno a 1.000,00 €/m²

Allineamento all'esistente

L'immobile residenziale ha una vetustà di 53 anni; manca di opere di isolamento termico e acustico nonché di impianti per la termoregolazione di ultima generazione; lo stato di conservazione è sufficiente per aver eseguito 19 anni fa la ripassatura del tetto, ma finiture ed impianti risentono dell'epoca di costruzione.

La posizione, pur garantendo massima tranquillità, è discosta da servizi ed attrezzature alle quali si accede solo con trasporto privato.

In conclusione, apportati gli specifici deprezzamenti, viene adottato un valore di mercato di € 650,00/m². Superficie commerciale 141,26 m².

Edificio residenziale	€ (141,26 x 650,00) =	€ 92.000,00
A sottrarre il costo della regolarizzazione edilizia		€ 3.000,00
Valore finale		€ 89.000,00
Prezzo base di vendita all'asta	Deprezzamento 20% ⁽¹⁾	€ 71.000,00

⁽¹⁾: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

2.12 Riepilogo - Prezzo base di vendita all'asta

Prezzo base d'asta arrotondato: € 71.000,00

(Euro SETTANTUNOMILA/00)

Intera piena proprietà per somma delle seguenti quote:

Esecutata 1 - Nuda proprietà per ½

Esecutata 2 - Usufrutto per ½

Proprietà per ½

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 05/09/2016

Il perito stimatore

LOTTO 2 - Elenco Allegati

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale;
- Visura per soggetto, particella 895 sub 1;
- Planimetria catastale particella 895 sub 1;
- PLANIMETRIA DI VARIAZIONE REGISTRATA ALL'U.T.E. di TREVISO IN DATA 3 DICEMBRE 1987 AL N. 53771 ora Sezione A, Fg. 15, mappale 681 sub 1 - AREA ESTERNA URBANA;
- PLANIMETRIA DI VARIAZIONE REGISTRATA ALL'U.T.E. di TREVISO IN DATA 3 DICEMBRE 1987 AL N. 53772 ora Sezione A, Fg. 15, mappale 681 sub 2 - LASTRICO SOLARE.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

Comune di Valdobbiadene:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie a favore di [REDACTED] in data 4.8.1960 per un fabbricato collettivo e ventitré case a schiera per lavoratori.
- Autorizzazione di abitabilità in data 15.10.1963, PE. 428/BIS/1960.
- Autorizzazione per costruzioni edilizie a favore di [REDACTED] 54/B/73 N. 11540 di prot. in data 30.10.1973 nuovo fabbricato ad uso autorimessa.
- Concessione edilizia 16.2.1988 Pratica ed. n. 252/V/87 prot. 16777/87 per costruzione veranda, autorizzazione in sanatoria 19.7.1988 n. 252/V/87.
- Pratica edilizia 5.11.1993 prot. 16658/93 n. V/93V250 relativa a manutenzione ordinaria del tetto: ripassatura manto di copertura, posa guaina impermeabilizzante, sostituzione canali di gronda e pluviali.
- Planimetria locali ad uso residenziale in data 23.6.2015 presentata in Comune per fini anagrafici.

Altro:

- N. 26 fotografie a colori formato 10x15 cm;
- Contratto di locazione in data 4/9/2009;
- Atto pubblico compravendita in data 30/11/2007 rep. n. 85.251, Racc. n. 24.261 Notaio Pellizzari Pietro di Valdobbiadene registrata a Montebelluna il 13.12.2007 al n. 8038 1T Pubbl. trascritta il 14.12.2007 ai nn. 59113/32435.

MODULARIO
P. - ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 13 APRILE 1989, N. 652)

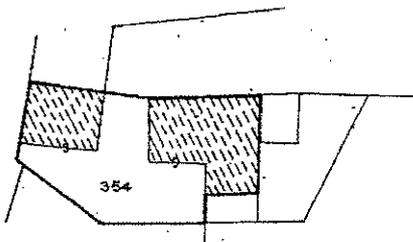
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALDOBBIADENE Via CAMPANILE - BISOLINO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

4

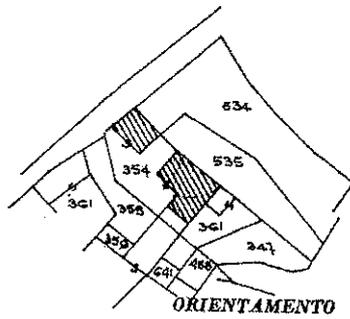
PLANIMETRIA



SUPERFICIE COPERTA	130.00 MQ
SUPERFICIE SCOPERTA	138.00 MQ
TOTALE	268.00 MQ

COMUNE DI VALDOBBIADENE
(SEZ EX B 15) Fog. 32 maff/ 354

Scala 1/1000



SCALA DI 1: 500

V89
19374A

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di VALDOBBIADENE (L.565) - < Sezione Urbana: B Foglio: 15 Particella: 354 - Subalterno 1 >

DATA 14 SET 1989

PROT. N° 19374

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, n. 19374)
ANTONIO

Iscritto all'Albo de VALDOBBIADENE
della Provincia di TREVISO

DATA 10-01-89

Firma: Antonio

MODULARIO
F. - fog. mod. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

Sub 2

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 642)

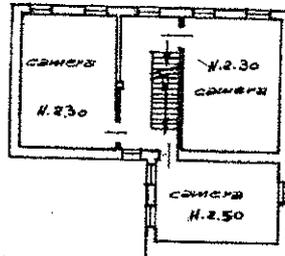
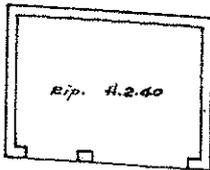
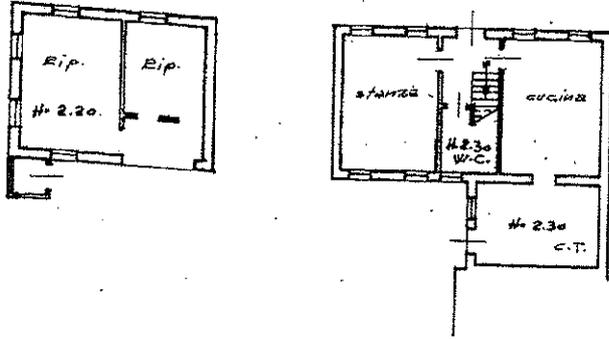
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALDOBBIADENE Via CAMPANILE - BICOLINO

Ditta [REDACTED]

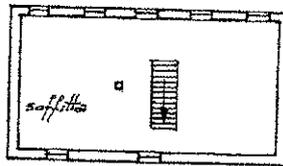
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

2/

PIANO TERRA

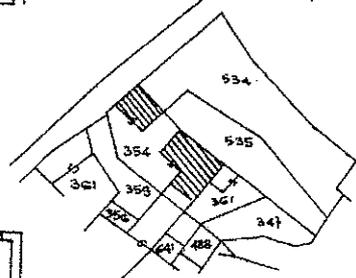


PIANO PRIMO



COMUNE DI VALDOBBIADENE
(SEZ. EX. B. 16) Fog. 32 mod. 354

Scala 1/1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

V809
19375A

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di VALDOBBIADENE (L. 565) - < Sezione Urbana: B Foglio: 15 Particella: 354 - Subalterno 2 >
DATA 19 SET 1989
PROT. N° 19375

Compilato dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ANTONIO LIO
Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di TREVISO
DATA 10-01-89
Firma: [Signature]



MODULARIO
P. - og. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

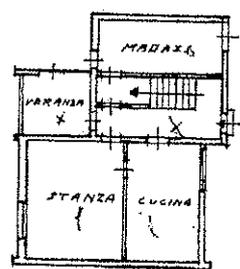
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 052)

Planimetria di [REDACTED] Comune di VALDOBBIADENE (TV) - S. P. [REDACTED]

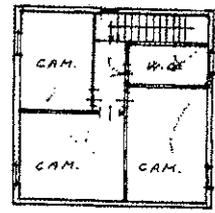
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

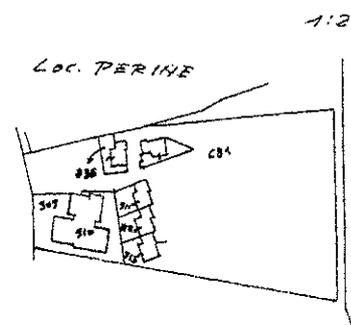
895
1



P. TERRA
H=2.75

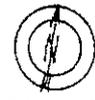


P. PRIMO
H=2.70



COM. GEN. VALDOBBIADENE
FO. 15 (A15) MAPP. 895

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. [REDACTED]

VALDOBBIADENE(L.565) - < Sezione Urbana: A Foglio: 15 Particella: 895 - Subaltemo 1 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
Situazione al 15/12/2011
VIA PELLICO piano: T-1;

A 15
895

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LIO ANTONIO
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di TREVISO
DATA 28-03-1988
Firma: geom. Antonio Lio