

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 29 / 2020

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 29/2020

udienza 10/11/2021

G.E. : dott.ssa ALESSANDRA BURRA

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

custode : ASTE 33 S.R.L.

promossa da: DOVALUE S.P.A. per BCC NPLS 2020 S.R.L.

con avv. LORENZO STERNINI – viale Monte Grappa 6 – 31100 Treviso

contro : esecutato 1

con avv. MICHELE MALCANGIO – Calmaggione 15 – 31100 Treviso

con l'intervento di:

- 1) ZAMPROGNO GIANNI** con avv. GIULIANO CHIAVENTONE – via Buzzati 8 int. 1 Montebelluna (TV) ;
- 2) AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** domicilio c/o Uffici di Agenzia delle Entrate – riscossione – agente della riscossione delle provincia di Treviso – p.zza delle Istituzioni fabbr. G
- 3) ABACO S.P.A.** con avv. LIZA GALLINA – via Roma n. 39/1 - Montebelluna (TV)
- 4) ABACO S.P.A.** con avv. LIZA GALLINA – via Roma n. 39/1 - Montebelluna (TV)
- 5) ABACO S.P.A.** con avv. LIZA GALLINA – via Roma n. 39/1 - Montebelluna (TV)

RELAZIONE DI STIMA (Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9)



LOTTO N. 1:**PORZIONE DI CAPANNONE PRODUTTIVO USO ARTIGIANALE (CENTRO COTTURA)****Cornuda (TV) – via Padova n. 49****Valore di vendita proposto : - - - - € 794.000,00**

Ubicazione: Comune di Cornuda (TV), via Padova n. 49

Descr.Catastale e quota pignorata:

- Piena Proprietà 1/1 Comune di Cornuda, foglio 14, **mappale 520 sub 6**
- Quote di comproprietà di 653/1000 dell'area scoperta Comune di Cornuda, foglio 14, mappale 520 sub 8 e mappale 668 da assegnarsi in comune con Lotto n. 2

Disponibilità: Occupato con contratto locazione

Stato conservazione: Buono

LOTTO N. 2:**PORZIONE DI CAPANNONE PRODUTTIVO USO UFFICI****Cornuda (TV) – via Padova n. 47****Valore di vendita proposto : - - - - - € 400.000,00**

Ubicazione: Comune di Cornuda (TV), via Padova n. 47

Descr.Catastale e quota pignorata:

- Piena Proprietà 1/1 Comune di Cornuda, foglio 14, **mappale 520 sub 7**
- Quote di comproprietà di 347/1000 dell'area scoperta Comune di Cornuda, foglio 14, mappale 520 sub 8 e mappale 668, da assegnarsi in comune con Lotto n. 1

Disponibilità: Libero

Stato conservazione: Buono



LOTTO N. 3:**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSORI AL PIANO INTERRATO E SCOPERTO****Altivole (TV) – frazione Caselle d'Altivole – via Edificio n. 2/B****Valore di vendita proposto : - - - - € 115.000,00**

Ubicazione: Comune di Altivole (TV), frazione Caselle d'Altivole, via Edificio n. 2/B
 Descr.Catastale: Comune di Altivole, sez. C fg. 7, mapp. 7 sub 11-12-13-16-18-19
 Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1
 Disponibilità: Occupato con contratto di locazione
 Stato conservazione: Mediocre

LOTTO N. 4:**PORZIONE DI MAGAZZINO ARTIGIANALE CON SCOPERTO ESCLUSIVO****Altivole (TV) – via Piave n. 19/3****Valore di vendita proposto : - - - - € 105.000,00**

Ubicazione: Comune di Altivole (TV), via Piave n. 19/3
 Descr.Catastale: Comune di Altivole, sez. C fg. 4, mapp. 454 sub 7 graff. Sub 11
 Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1
 Disponibilità: Occupato
 Stato conservazione: Scadente



LOTTO N. 5:**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON GARAGE AL PIANO INTERRATO****Caerano di San Marco (TV) – via Stocco n. 25 int. 5****Valore di vendita proposto : - - - - - € 44.000,00**

Ubicazione: Comune di Caerano di San Marco (TV), via Stocco n. 25 int. 5
 Descr.Catastale: Comune di Caerano di San Marco, fg. 9, mapp. 734 sub 16-42
 Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1
 Disponibilità: Occupato
 Stato conservazione: Mediocre

LOTTO N. 6:**LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA DI 150 MQ CON DEPOSITO PIANO INTERRATO****Montebelluna (TV) – frazione Busta – via Busta n. 31/A****Valore di vendita proposto : - - - - - € 170.000,00**

Ubicazione: Comune di Montebelluna (TV), frazione Busta, via Busta n. 31/A
 Descr.Catastale: Comune di Montebelluna, sez. D fg. 11, mapp. 160 sub 25
 Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1
 Disponibilità: Occupato con contratto di locazione
 Stato conservazione: Mediocre



LOTTO N. 7:**LABORATORIO ARTIGIANALE CON DEPOSITO INTERRATO E SCOPERTO PERTINENZIALE****Montebelluna (TV) – frazione Busta – via Cerer n. 7****Valore di vendita proposto : ----- € 307.000,00**

Ubicazione: Comune di Montebelluna (TV), frazione Busta, via Cerer n. 7

Descr.Catastale: Comune di Montebelluna,

C. Fabbricati, sez. D fg. 11, mapp. 219 sub 1 - 2 (graffati)

C. Terreni, foglio 28, mappale 216

Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1

Disponibilità: Occupato con contratto di locazione

Stato conservazione: Mediocre

LOTTO N. 8:**MINIAPPARTAMENTO CON SCOPERTO AL PIANO TERRA CON GARAGE INTERRATO****Montebelluna (TV) – Condominio Margarita – via Salvo D'Acquisto n. 14/B int. 1****Valore di vendita proposto : ----- € 95.000,00**Ubicazione: Comune di Montebelluna (TV), c/o Condominio Margarita,
via Salvo D'Acquisto n. 14/B int. 1

Descr.Catastale:

Comune di Montebelluna, C. Fabbricati, sez. F fg. 1, mapp. 2164 sub 10 - 17

Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1

Disponibilità: Occupato con contratto di locazione

Stato conservazione: Buono



LOTTO N. 9 :**MONOLOCALE AL PIANO PRIMO CON SOTTOTETTO E CON GARAGE INTERRATO****Montebelluna (TV) – Condominio Margarita – via Salvo D'Acquisto n. 14/B int. 6****Valore di vendita proposto : - - - - € 132.000,00**

Ubicazione: Comune di Montebelluna (TV), c/o Condominio Margarita,
via Salvo D'Acquisto n. 14/B int. 6

Descr.Catastale:

Comune di Montebelluna, C. Fabbricati, sez. F fg. 1, mapp. 2164 sub 12 - 16

Quota pignorata: Piena Proprietà 1/1

Disponibilità: Occupato con contratto di locazione

Stato conservazione: Buono



INDICE

LOTTO N. 1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
1.2 UBICAZIONE	13
1.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	16
1.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	17
1.5 CONFORMITA' CATASTALE	18
1.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	23
1.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	37
1.8 PROVENIENZE E SERVITU'	38
1.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	40
1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	45

LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	49
2.2 UBICAZIONE	52
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	55
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	56
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	57
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	61
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	77
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	79
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	81
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	85

LOTTO N. 3

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	89
3.2 UBICAZIONE	92
3.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	95
3.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	97
3.5 CONFORMITA' CATASTALE	98
3.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	103
3.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	112
3.8 PROVENIENZE E SERVITU'	113
3.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	114
3.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	119



LOTTO N. 4

4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	124
4.2 UBICAZIONE	126
4.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	129
4.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	131
4.5 CONFORMITA' CATASTALE	132
4.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	134
4.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	144
4.8 PROVENIENZE E SERVITU'	145
4.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	146
4.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	151

LOTTO N. 5

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	154
5.2 UBICAZIONE	157
5.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	160
5.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	162
5.5 CONFORMITA' CATASTALE	163
5.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	166
5.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	178
5.8 PROVENIENZE E SERVITU'	179
5.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	180
5.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	185

LOTTO N. 6

6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	188
6.2 UBICAZIONE	191
6.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	194
6.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	196
6.5 CONFORMITA' CATASTALE	197
6.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	200
6.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	209
6.8 PROVENIENZE E SERVITU'	210
6.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	211
6.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	215



LOTTO N. 7

7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	218
7.2 UBICAZIONE	221
7.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	224
7.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	226
7.5 CONFORMITA' CATASTALE	227
7.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	229
7.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	242
7.8 PROVENIENZE E SERVITU'	243
7.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	244
7.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	248

LOTTO N. 8

8.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	251
8.2 UBICAZIONE	254
8.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	257
8.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	259
8.5 CONFORMITA' CATASTALE	260
8.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	262
8.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	272
8.8 PROVENIENZE E SERVITU'	273
8.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	275
8.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	280

LOTTO N. 9

9.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	283
9.2 UBICAZIONE	286
9.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	289
9.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	291
9.5 CONFORMITA' CATASTALE	292
9.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	295
9.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	308
9.8 PROVENIENZE E SERVITU'	309
9.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	311
9.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	316



LOTTO N. 1 :**PORZIONE DI CAPANNONE PRODUTTIVO USO ARTIGIANALE (CENTRO COTTURA)****Cornuda (TV) – via Padova n. 49****1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

La porzione di capannone produttivo ad uso artigianale (centro cottura) oggetto di esecuzione immobiliare, facente parte di un più ampio fabbricato, ubicato in via Padova n. 49 nel Comune di Cornuda (TV), è così censito catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1**Comune di CORNUDA (TV) – Catasto Fabbricati****foglio 14****mapp. 520 sub 6 :** cat. D/1 – R.C. € 5.050,00 – via Padova piano T-1**con la rispettiva quota di comproprietà di 653/1000****dello scoperto da assegnare in comune con il Lotto n. 2****Comune di CORNUDA (TV) – Catasto Fabbricati****foglio 14****mapp. 520 sub 8** Bene Comune Non Censibile area scop. di mq 2.157 comune ai sub 6-7 - via Padova p. T**mapp. 668 :** area urbana di mq 439 – via Padova piano T

Totali catastali mq 2.596

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il capannone di cui è parte l'unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di CORNUDA (TV), foglio 14

mappale 520, ente urbano di mq 3.256

mappale 668, ente urbano di mq 439

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

L'unità ad uso artigianale mapp. 520 sub 6, che costituisce la porzione sud-ovest di un più ampio capannone, confina:

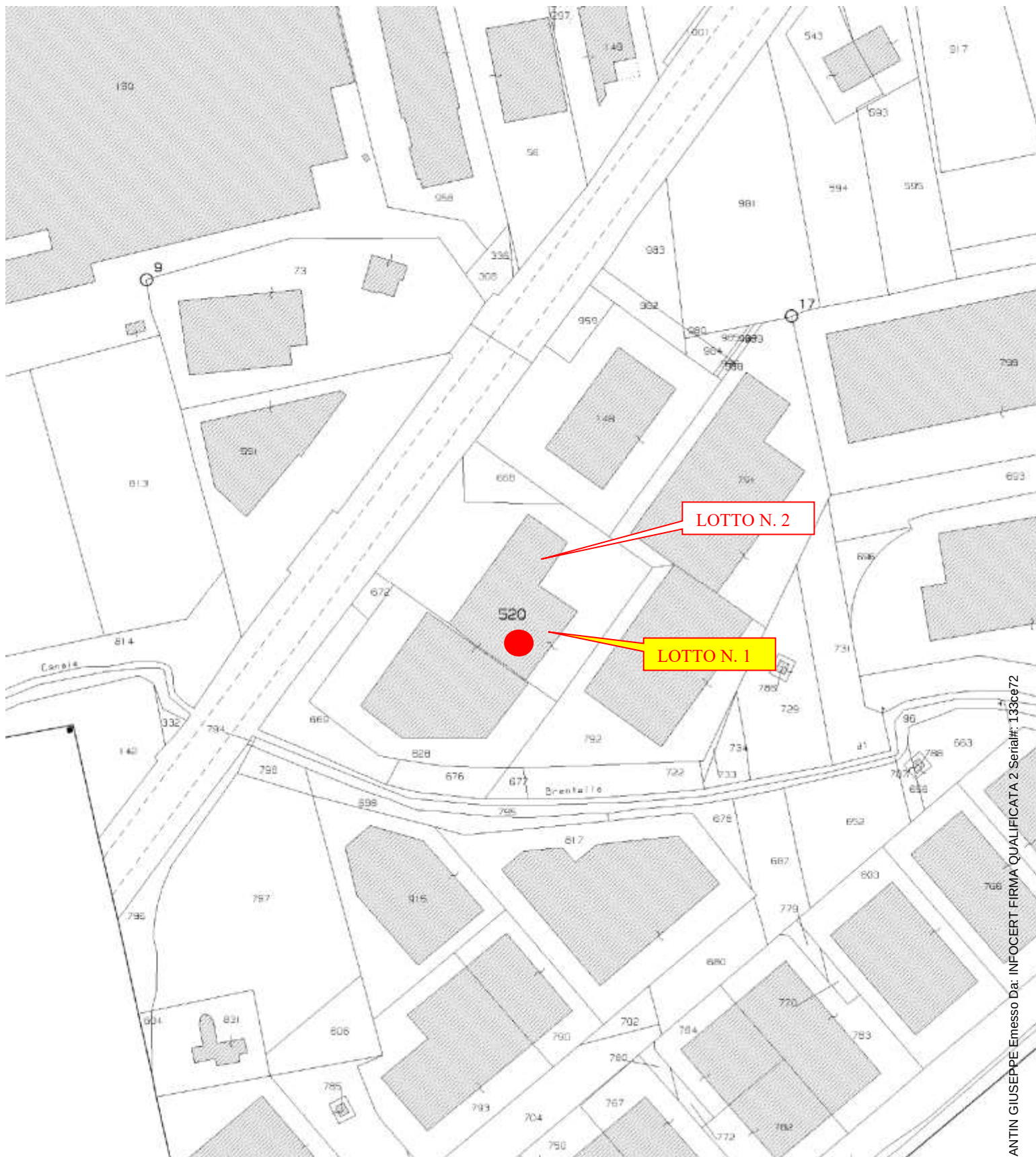
- A nord con scoperto comune mapp. 520 sub 8;
- Ad est parte con altra porzione del medesimo capannone mapp. 520 sub 7 e parte con scoperto comune mapp. 520 sub 8;
- A sud con scoperto comune mapp. 520 sub 8;
- Il lato ovest è contiguo con altro fabbricato insistente sul mapp. 828.

Più in generale lo scoperto mapp. 520 sub 8 e mapp. 668, da assegnarsi in comune con il Lotto n. 2, unitamente confinano:

- A nord con S.P. 667 denominata nella toponomastica comunale via Padova;
- Ad est con scoperti dei fabbricati insistenti sui mapp. 148 e mapp. 791;
- A sud con scoperto di fabbricato insistente sul mapp. 792;
- Ad ovest con altro fabbricato e relativo scoperto mapp. 828.



Fig. 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di CORNUDA, fg 14, mapp. 520-668
con puntino rosso è indicato il capannone di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione



1.2) UBICAZIONE:

CORNUDA (TV) – via Padova n. 49

Il fabbricato ad uso artigianale di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione fa parte di una più ampia zona industriale / artigianale / commerciale situato lungo la Strada Provinciale n. 667, che tra altri collega il Comune di Cornuda a nord con quello di Castelfranco Veneto a sud.

L'immobile è situato a sud del centro abitato di Cornuda, in zona periferica, e ha l'accesso direttamente dalla predetta S.P. 667 denominata nella toponomastica comunale via Padova.

L'area è servita da parcheggi e comoda viabilità di livello provinciale e regionale (tra cui poco più ad est la S.P. 667 interseca la S.R. 348 "Feltrina").

La giacitura dell'area è pianeggiante, infatti si colloca sulla piana a sud delle colline di Asolo – Cornuda.

Fig. 1.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

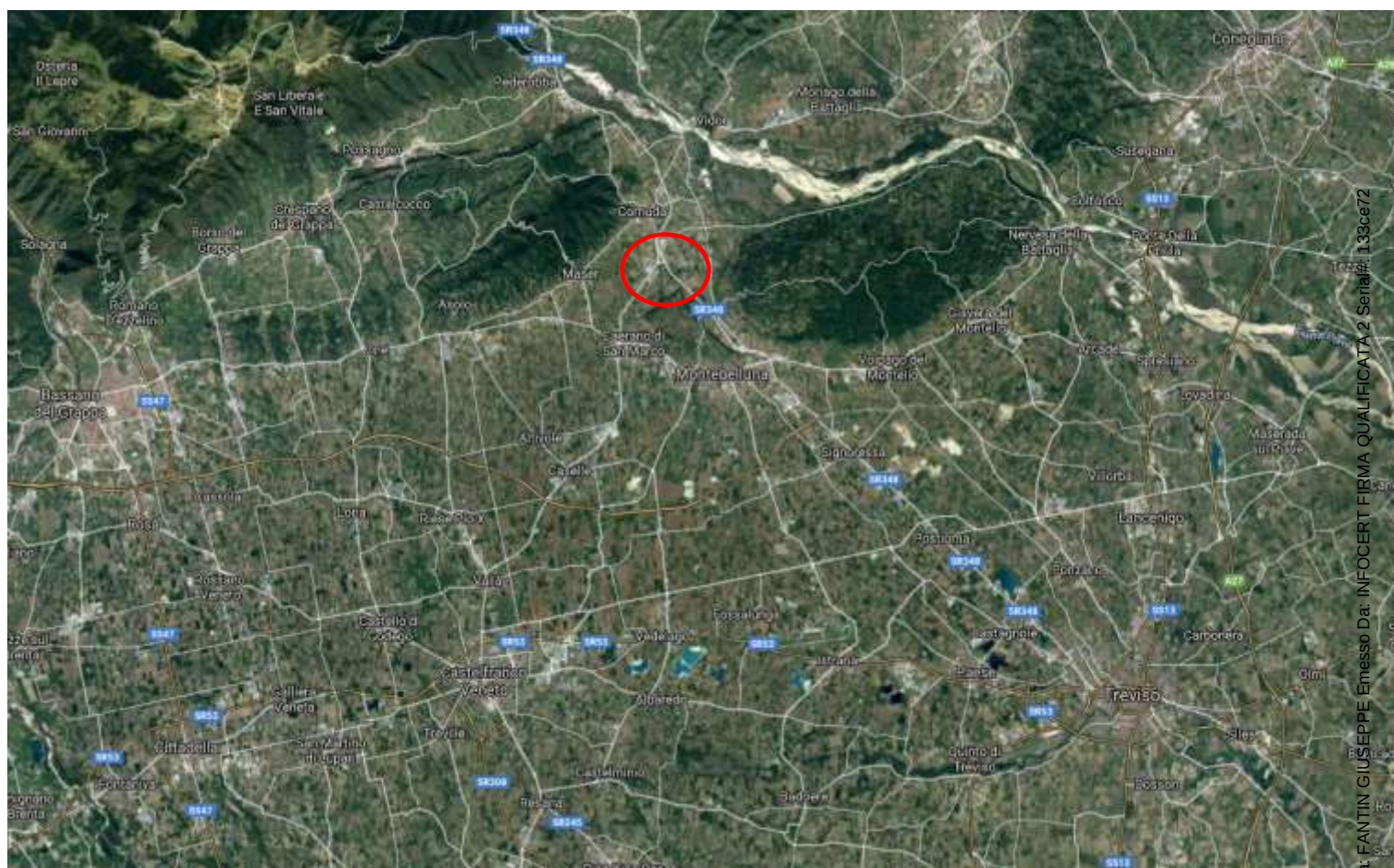


Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

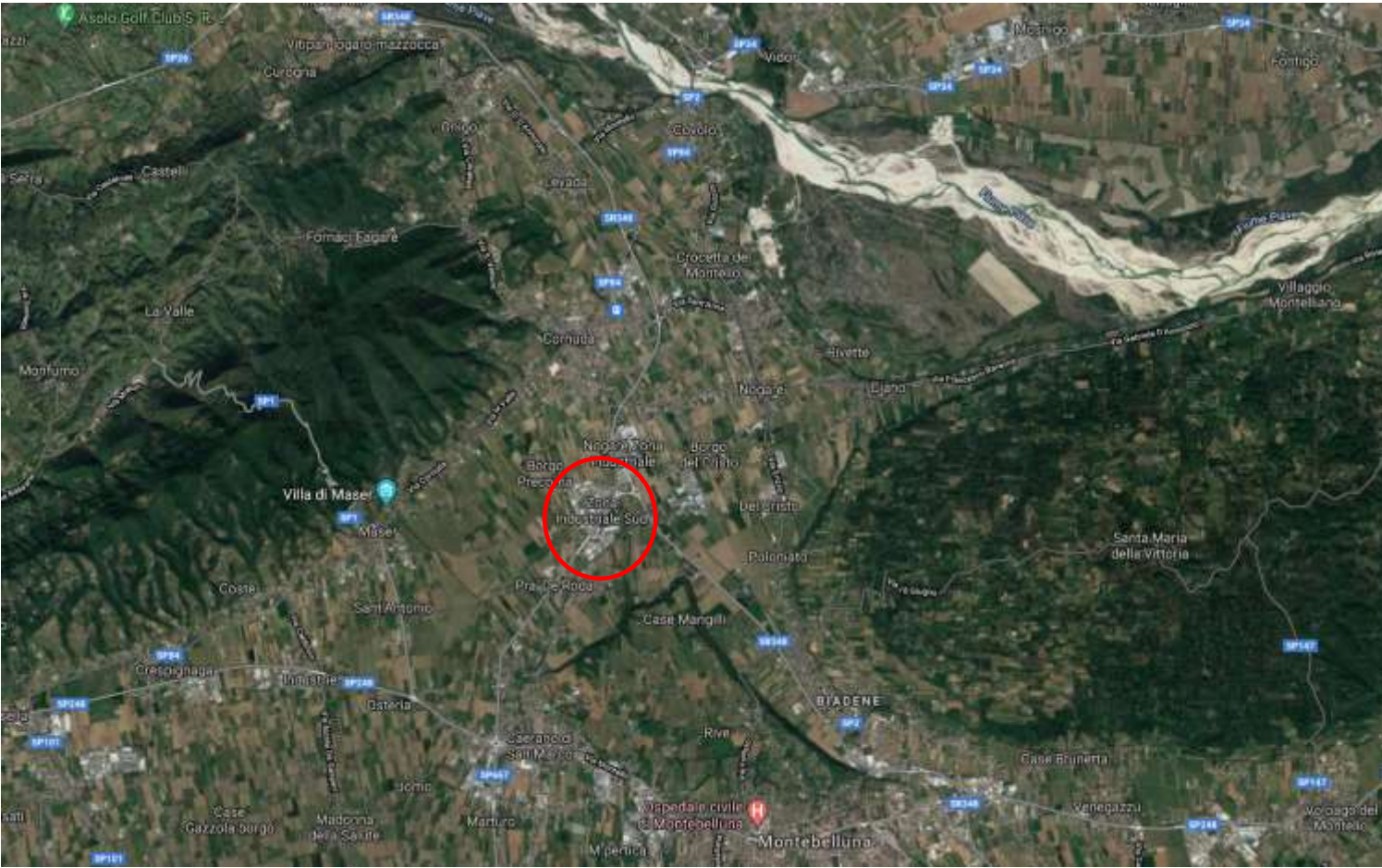


Fig. 1.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

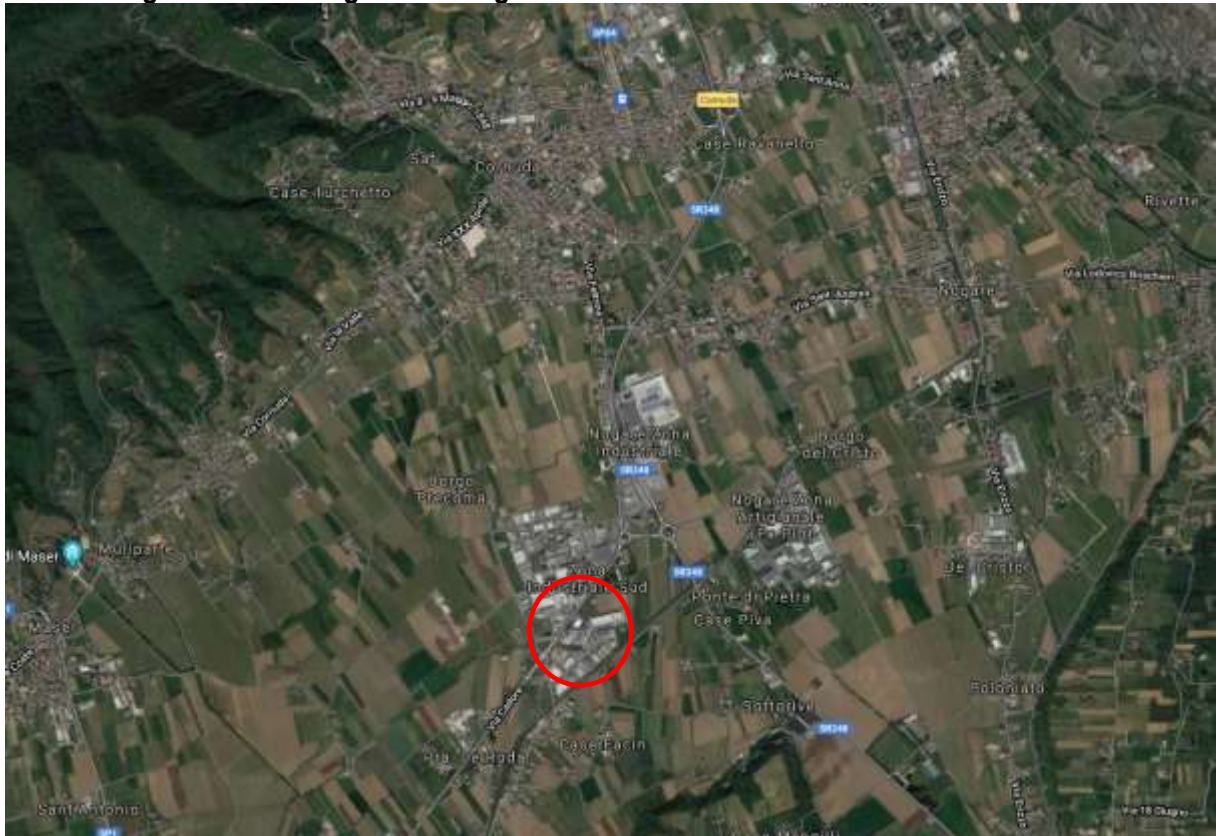


Fig. 1.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

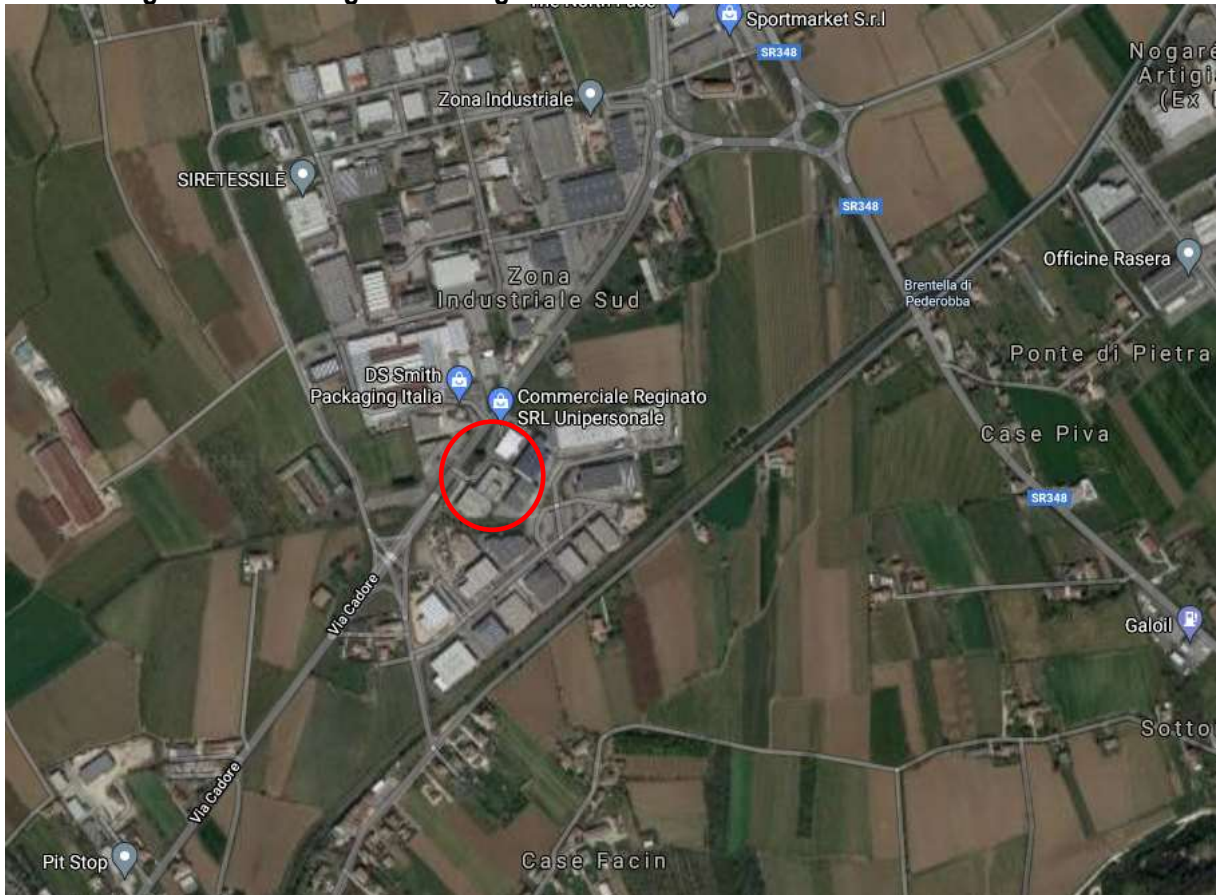
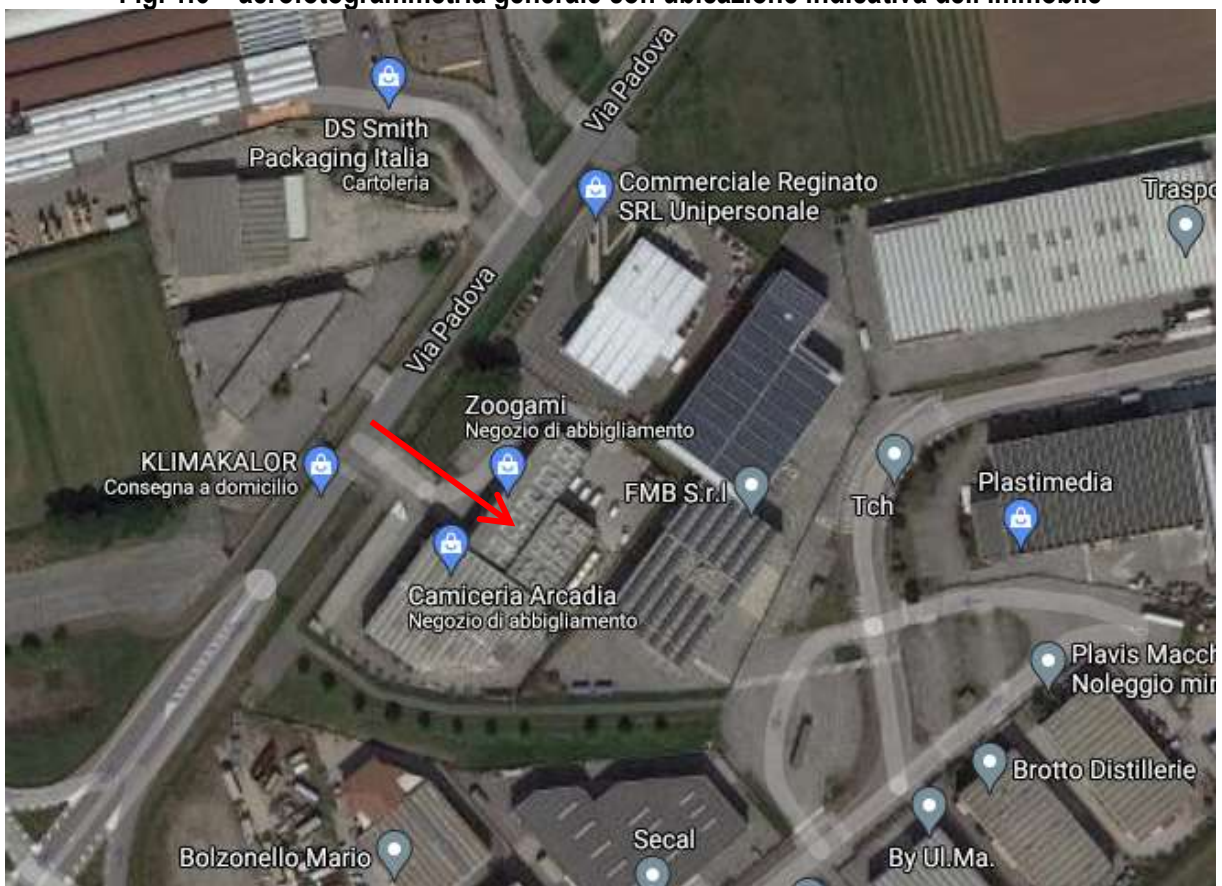


Fig. 1.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

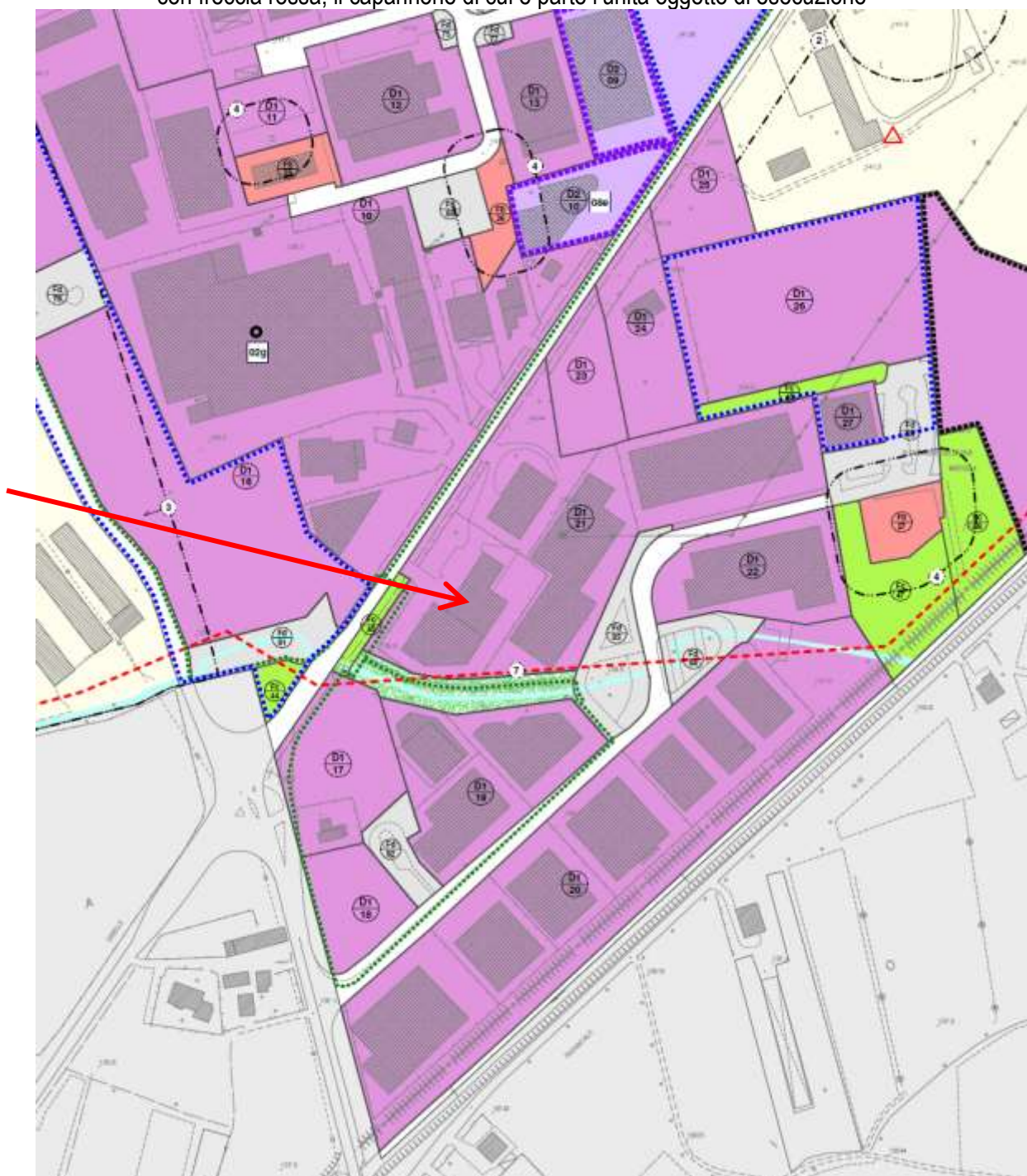


1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di CORNUDA, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione ricade in

Sistema produttivo - Z.T.O. D1/21 destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad essi assimilati

Fig. 1.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di CORNUDA
con freccia rossa, il capannone di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione

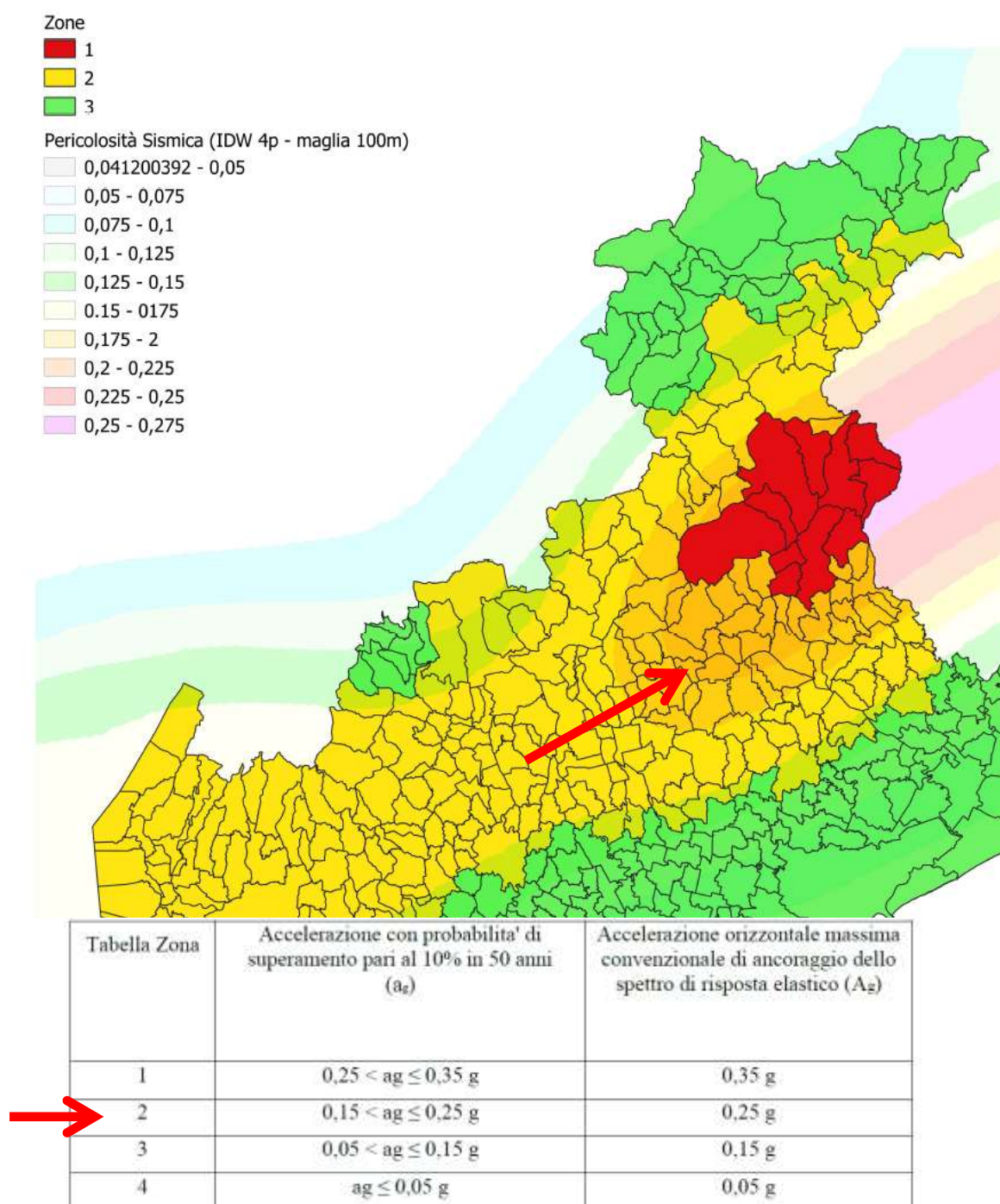


1.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di CORNUDA è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di CORNUDA è confermato in Zona 2.

Fig. 1.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



1.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Fig. 1.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), fg. 14 di Cornuda, mappale 520

LOTTO N. 1 : mappale 520 sub 6 (subalterno individuato con cerchio rosso)

l'area scoperta mapp. 520 sub 8 dovrà essere assegnata in comune al Lotto n. 2 unitamente al mapp. 668

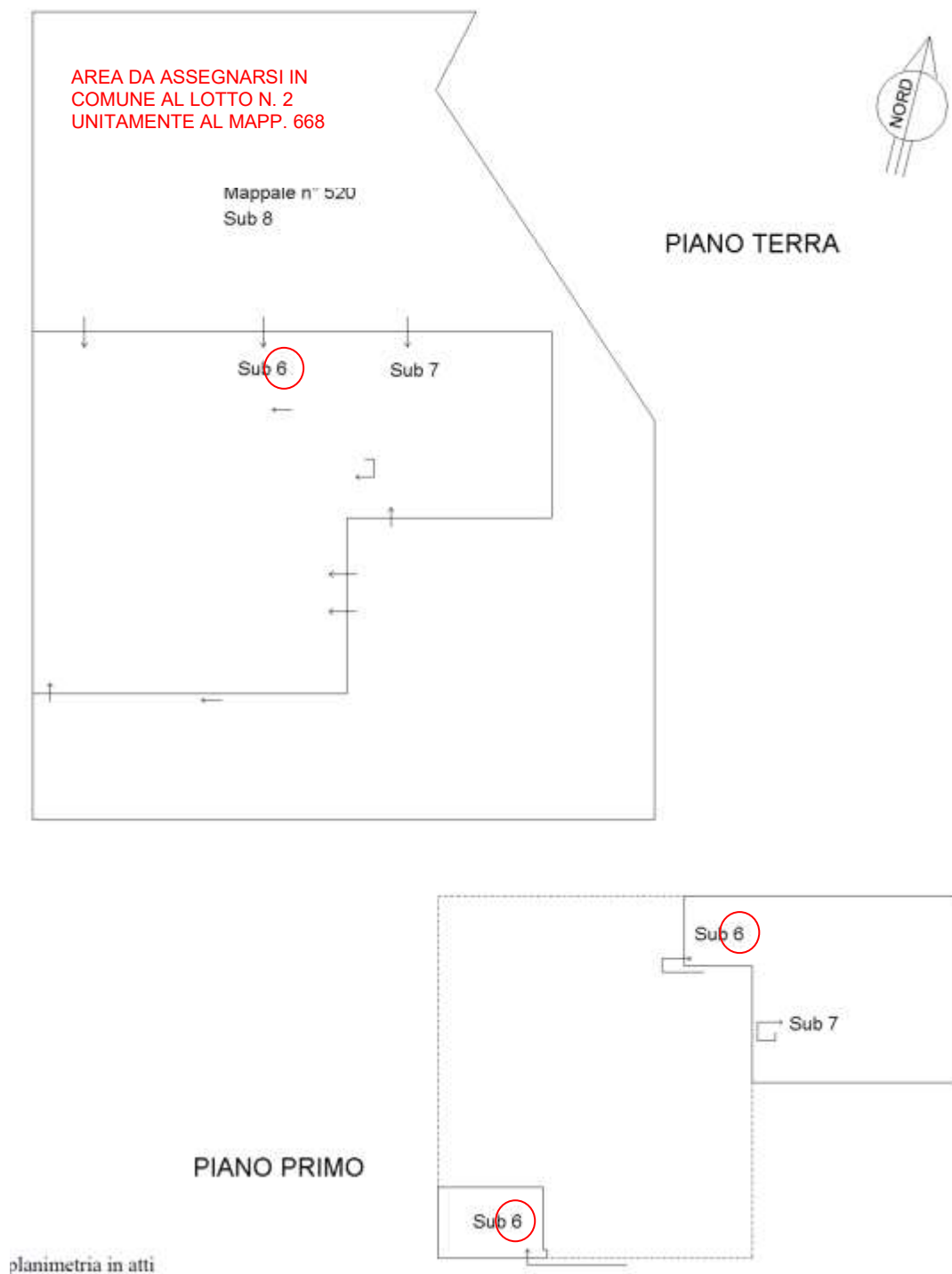
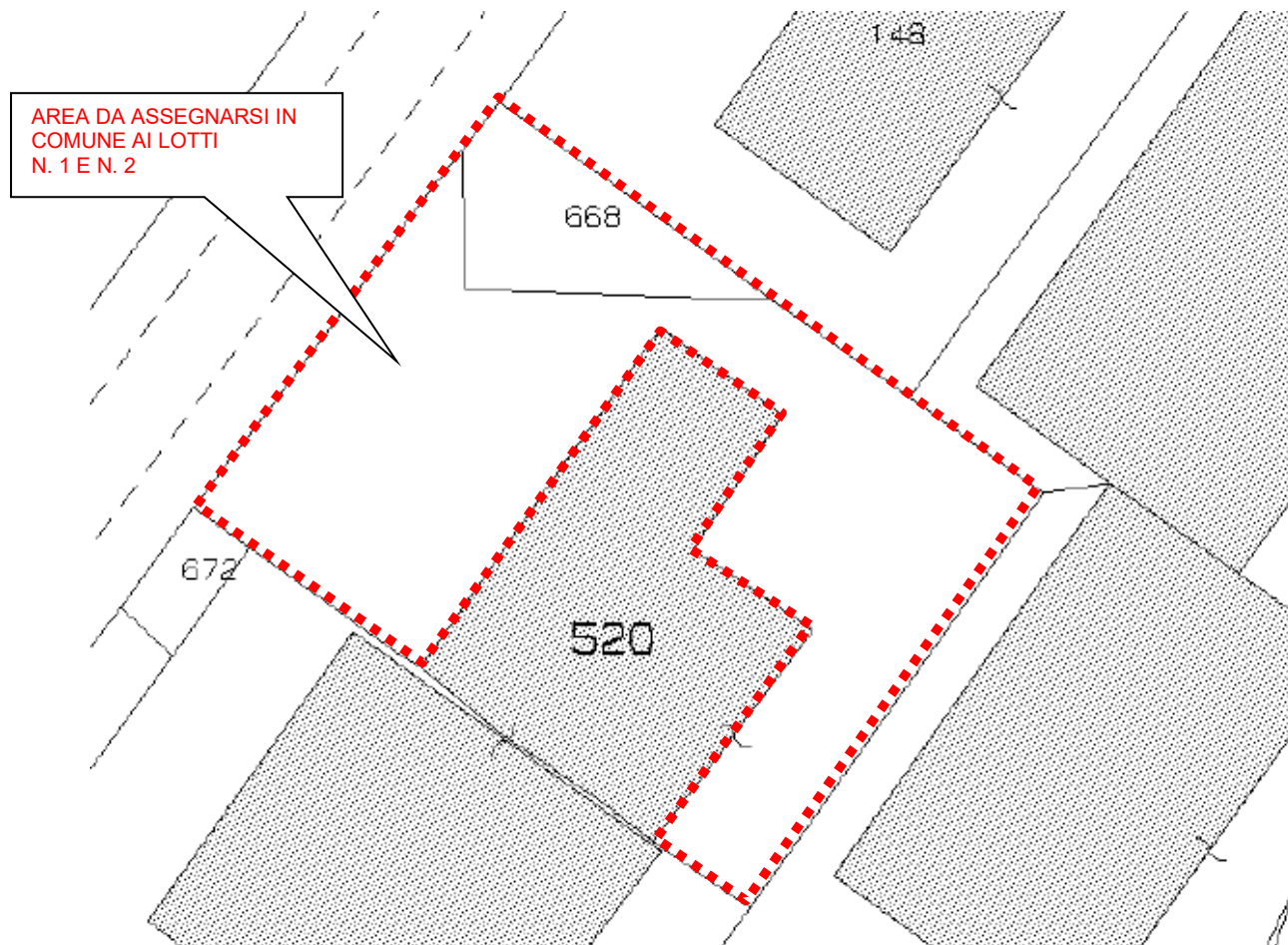


Fig. 1.10 – estratto di mappa fg. 14 di Cornuda, mappale 520 – 668

Con tratteggio rosso l'area scoperta mapp. 520 sub 8 e mapp. 668
che dovrà essere assegnata in comune al Lotto n. 2

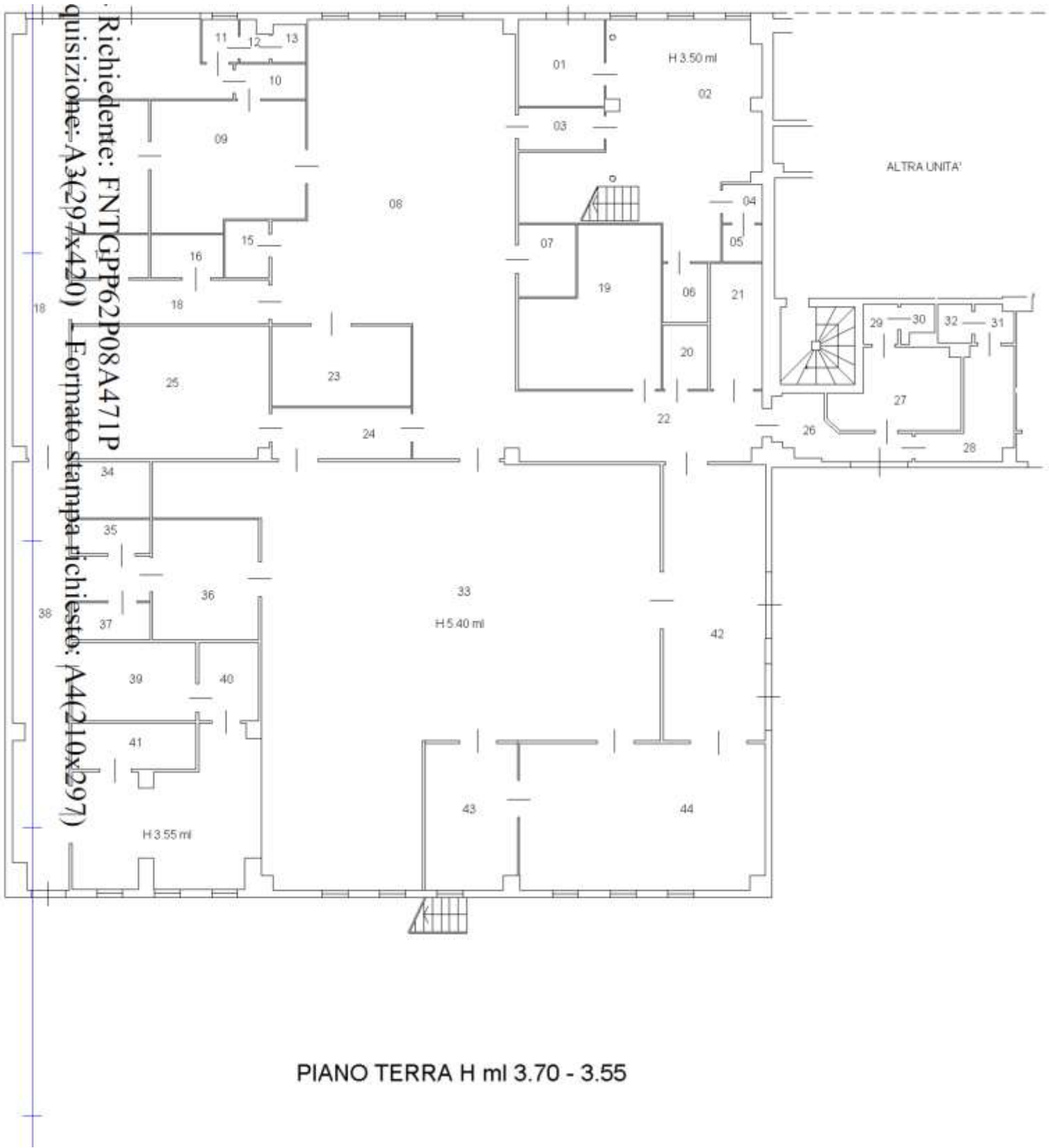


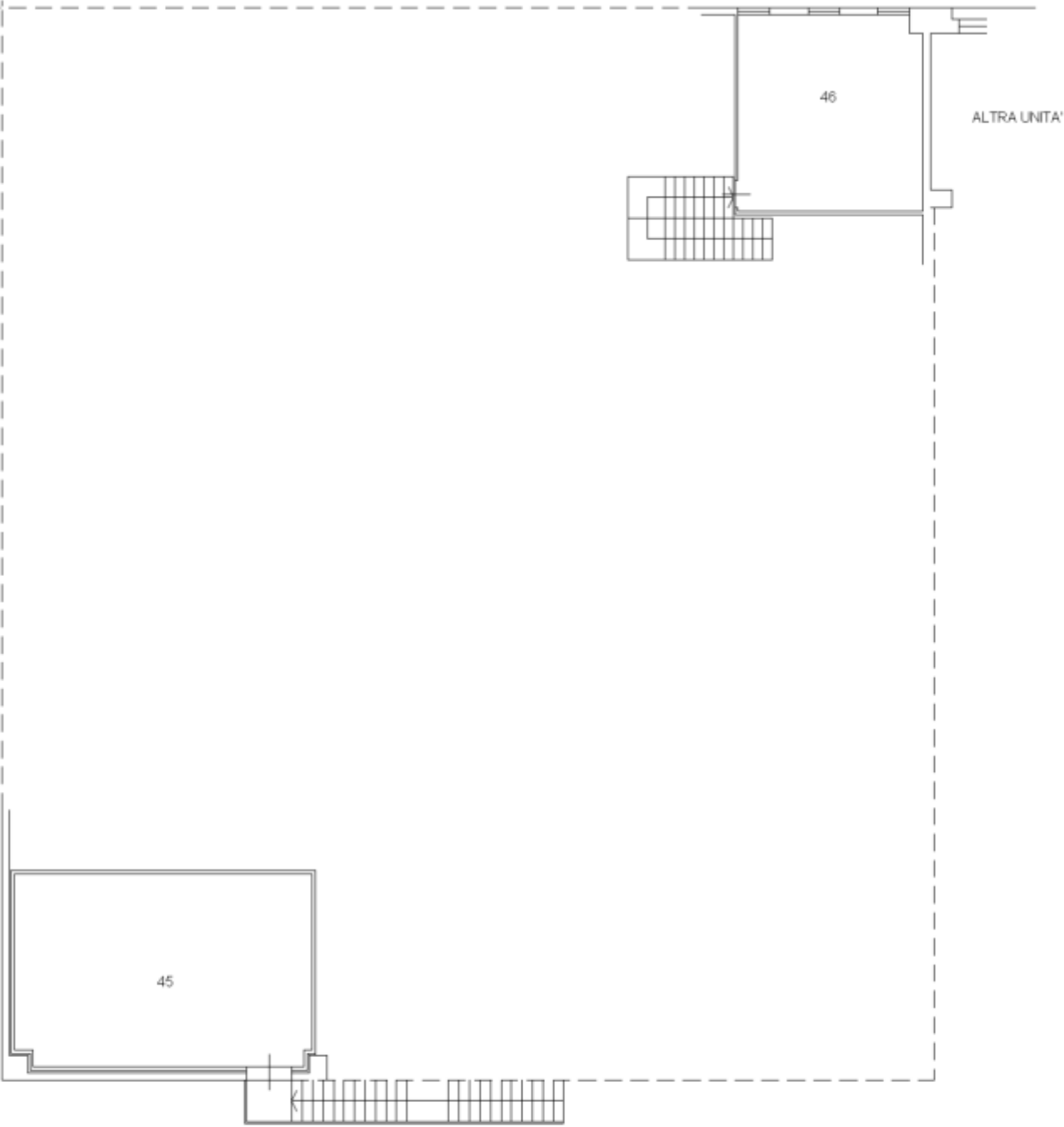
Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del CAPANNONE, identificato con il mappale 520 sub 6 (fg. 14 di Cornuda), depositata in banca dati in data 01/08/2008 prot. 237743, è **conforme allo stato di fatto** (ad eccezione del ripostiglio abusivamente ricavato internamente ad ovest dell'ufficio al piano primo e che dovrà essere smantellato, ripristinando lo stato autorizzato).



Fig. 1.11 – planim. catastale (fuori scala), fg. 14 di Cornuda, mappale 520 sub 6





PIANO PRIMO H ml 4.50 - 3.50



LEGENDA LOCALI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
01 - Ingresso/Attesa	9.03 mq	3.55 ml	32.06 mc
02 - Ufficio	47.19 mq	3.55 ml	167.52 mc
03 - Zona Filtro Visistatori	4.38 mq	3.55 ml	15.55 mc
04 - Antibagno	1.54 mq	3.55 ml	5.47 mc
05 - WC	1.59 mq	3.55 ml	5.64 mc
06 - Archivio	3.25 mq	3.55 ml	11.53 mc
07 - Cella Prodotti Finiti	5.00 mq	3.55 ml	17.75 mc
08 - Zona Lavorazioni	98.13 mq	3.70 ml	363.08 mc
09 - Preparazione Ortofrutta	23.61 mq	3.70 ml	87.36 mc
10 - Corridoio	2.96 mq	3.70 ml	10.95 mc
11 - Spogliatoio	1.90 mq	3.00 ml	5.70 mc
12 - Antibagno	1.33 mq	3.00 ml	3.99 mc
13 - WC	1.77 mq	3.00 ml	5.31 mc
14 - Cella Ortofrutta	12.52 mq	3.00 ml	37.56 mc
15 - Cella	3.02 mq	3.00 ml	9.06 mc
16 - Cella formaggi e salumi	3.82 mq	3.00 ml	11.46 mc
17 - Cella formaggi e salumi	4.06 mq	3.00 ml	12.18 mc
18 - Corridoio	55.05 mq	3.70 ml	203.68 mc
19 - Deposito Acqua	23.15 mq	3.55 ml	82.18 mc
20 - Magazzino Detersivi	3.52 mq	3.55 ml	12.49 mc
21 - Centrale Elettrica	7.90 mq	3.55 ml	28.05 mc
22 - Corridoio	21.03 mq	3.70 ml	77.81 mc
23 - Preparazione Piatti	13.69 mq	3.70 ml	50.65 mc
24 - Corridoio	8.76 mq	3.70 ml	32.41 mc
25 - Magazzino Temperatura	32.06 mq	3.70 ml	118.62 mc
26 - Corridoio	8.48 mq	2.70 ml	17.44 mc
27 - Spogliatoio F	12.15 mq	2.70 ml	32.81 mc
28 - Spogliatoio M	8.50 mq	2.70 ml	22.95 mc
29 - Antibagno	1.88 mq	2.70 ml	4.54 mc
30 - WC	1.32 mq	2.70 ml	3.56 mc
31 - Antibagno	1.62 mq	2.70 ml	4.37 mc
32 - WC	1.72 mq	2.70 ml	4.64 mc
33 - Zona Lavorazioni	201.77 mq	6.00 ml	1210.62 mc
34 - Ripostiglio	5.35 mq	3.00 ml	16.05 mc
35 - Cella Carni Bianche	3.31 mq	3.00 ml	9.93 mc
36 - Preparazione carni	15.63 mq	6.00 ml	93.78 mc
37 - Cella Carni Rosse	3.56 mq	3.00 ml	10.68 mc
38 - Corridoio	34.01 mq	3.70 ml	125.84 mc
39 - Cella Congelamento	11.70 mq	3.00 ml	35.10 mc
40 - Decongelamento	5.66 mq	3.00 ml	16.98 mc
41 - Cella Prodotti Cotti	6.93 mq	3.00 ml	20.79 mc
42 - Carico Derrate	34.08 mq	6.00 ml	204.48 mc
43 - Zona Pulito	16.20 mq	3.55 ml	57.51 mc
44 - Zona Lavaggi	43.40 mq	3.55 ml	154.07 mc
45 - Sala impianti tecnologici	46.81 mq	3.50 ml	163.83 mc
46 - Ufficio	29.78 mq	4.50 ml	134.01 mc



1.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 1

Trattasi della porzione di un fabbricato ad uso attività artigianale, la cui struttura è stata edificata originariamente sul finire degli anni 1980, che costituisce la porzione sud-ovest di un più ampio complesso immobiliare ad uso produttivo, inserito in un contesto di lottizzazione artigianale / industriale / commerciale lungo la S.P. 667.

All'interno dell'unità attualmente vi è insediata l'attività di centro cottura (autorizzata urbanisticamente con Agibilità n. 2007-0051-00 del 15 settembre 2008).

L'attuale distribuzione interna deriva dalle modifiche interne e prospettiche apportate tra il 2007 ed il 2008, finalizzate appunto all'utilizzo come centro di cottura.

Attualmente la suddivisione tramite pareti attrezzate a struttura leggera è sinteticamente la seguente:

- Zona adibita ad uffici ed archivio con ingresso/attesa, ufficio, anti e wc, zona filtro visitatori (piano terra);
- Zona adibita a spogliatoi maschili e femminili con anti e wc ciascuno (piano terra);
- Zona adibita ad aree di lavorazione, celle, magazzini, zone di carico e scarico, per l'attività di cottura e stoccaggio dei prodotti (piano terra);
- Zona soppalcata con struttura metallica ad uso ufficio (piano primo), accessibile da una scala in struttura metallica interna;
- Zona soppalcata con struttura metallica adibita a sala impianti tecnologici (piano primo), accessibile da una scala in struttura metallica esterna, lungo il lato sud.

La superficie lorda del piano terra della porzione di capannone in oggetto (mapp. 520 sub 6) ammonta a circa 865 mq così suddivisi:

- Mq 75 zona uffici;
- Mq 40 zona spogliatoi;
- Mq 750 zona lavorazione, celle, magazzini, zone di carico/scarico.

Al piano primo inoltre vi sono le zone soppalcate che presentano le seguenti superfici autorizzate:

- Mq 30 ufficio;
- Mq 47 sala impianti tecnologici.

L'altezza interna varia tra circa sette e otto metri, ma attualmente gran parte è controsoffittata a circa cinque metri di altezza.



Il lato nord-est è contiguo alla restante porzione del medesimo fabbricato (Lotto n. 2 mapp. 520 sub 7), mentre il lato sud-ovest confina con altro fabbricato produttivo e/o commerciale.

I restanti lati affacciano sullo scoperto comune (mapp. 520 sub 8 e mapp. 668) che dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 1 e n. 2 della presente esecuzione, con accesso promiscuo da nord come esistente dalla via Padova (s.p. 667).

Lo scoperto comune è recintato e l'accesso carraio avviene per il tramite di un cancello scorrevole con chiusura automatica.

Finiture esterne:

Le pareti esterne del fabbricato oggetto di esecuzione sono costituite da lastre in calcestruzzo.

I serramenti esterni sono con profilo metallico, come pure porte e portoni di ingresso (non è garantito che siano del tipo antinfortunistica).

Le finiture esterne, per quanto riguarda le pareti, risalgono a quelle tipiche dell'epoca di costruzione (fine anni 1980) mentre i serramenti sono stati modificati tra il 2007 ed il 2008.

Finiture interne:

Le pavimentazioni interne del laboratorio artigianale, degli uffici e dei servizi igienici / spogliatoi del piano terra sono per lo più piastrellate.

La scala interna che conduce alla zona soppalcata uso uffici è rivestita in legno, così come la pavimentazione dell'ufficio al piano primo.

Le pareti ed i soffitti sono principalmente intonacati e tinteggiati con materiale del tipo lavabile.

Internamente i locali sono per la maggior quota parte controsoffittati.



Fig. 1.12 bis – planimetria Stato Autorizzato P.D.C. n. 2007-0051-01 del 28/05/2008

PIANO PRIMO (fuori scala)



Fig. 1.13 – vista da nord della porzione di capannone mapp. 520 sub 6 e dell'accesso da via Padova (S.P. n. 667)



Fig. 1.14 – vista da nord-est della porzione di capannone mapp. 520 sub 6



**Fig. 1.15 – vista da nord- est della porzione di capannone mapp. 520 sub 6
e dello scoperto comune lato nord**



Fig. 1.16 – vista da nord dello scoperto comune lato est



Fig. 1.17 – vista da sud dello scoperto comune lato est



Fig. 1.18 – vista da est della porzione di capannone mapp. 520 sub 6 e dello scoperto comune lato est



Fig. 1.19 – vista da sud-est della porzione di capannone mapp. 520 sub 6 e dello scoperto comune lato sud



Fig. 1.20 – vista da sud della porzione di capannone mapp. 520 sub 6



Fig. 1.21 – ufficio piano terra



Fig. 1.21 – ufficio piano primo



Fig. 1.22 – particolare copertura e controsoffittatura



Fig. 1.23 – particolare scala interna per l'accesso all'ufficio piano primo



Fig. 1.24 – zona lavorazione



Fig. 1.25 – zona lavorazione



Fig. 1.26 – zona lavorazione



Fig. 1.27 e 1.28 – servizi igienici



Fig. 1.29 – sala impianti tecnologici piano primo



Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

L'unità ad uso artigianale fa parte di un più ampio fabbricato ad uso produttivo edificato nella fine degli anni 1980 e ne costituisce la porzione sud-ovest.

Il lato sud-ovest confina con altro fabbricato produttivo e/o commerciale.

L'unità si eleva su unico piano fuori terra, al cui interno si sviluppa la zona uffici, la zona spogliatoi e la zona produttiva vera e propria, per la maggior quota parte controsoffittata, mentre vi sono due zone soppalcate con struttura metallica al piano primo ad uso ufficio e sala impianti tecnologici.

L'immobile ha struttura portante in pilastri e travi di copertura in c.a. prefabbricato e murature di tamponamento con pannelli prefabbricati.

La copertura è quella tipica dei capannoni realizzati all'epoca con travi in c.a.p.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di CORNUDA era già stato dichiarato territorio sismico, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

In merito alla normativa sulla Prevenzione Incendi, dovranno essere valutati le strutture e gli impianti se sono adatti e conformi in base all'attività da insediarsi.



Impianti:

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

Per l'impianto elettrico, allarme evacuazione, antintrusione, vcc, illuminazione d'emergenza e pulsante di sgancio è stata rilasciata dichiarazione di conformità in data 12/05/2008, per l'impianto idro-sanitario è stata rilasciata dichiarazione di conformità in data 28/05/2008, per l'impianto termico e di climatizzazione ambientale è stata rilasciata dichiarazione di conformità in data 28/05/2008, per l'impianto di adduzione gas cucina e gruppi termici è stata rilasciata dichiarazione di conformità in data 28/05/2008, per l'impianto antincendio è stata rilasciata dichiarazione di conformità in data 28/05/2008 (come da risulta dall'Agibilità dell'unità rilasciata in data 15/09/2008).

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari e/o comunque che possono essere rimovibili e non integrati nella struttura del fabbricato (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Risulta rilasciata autorizzazione all'allacciamento alla fognatura nera industriale in data 25/07/2008 e autorizzazione allo scarico in fognatura nera in data 12/09/2008.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura è BUONO.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nella fine degli anni 1980 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità possono non essere conformi alle attuali normative in materia e comunque andranno valutati in base all'attività da insediarsi.



Stato dell'immobile :

L'unità risulta OCCUPATA DA TERZI in forza di contratto di locazione stipulato antecedentemente all'instaurazione della presente procedura, per un canone annuo di euro 27.600,00. Come indicato dal custode giudiziario, i canoni di locazione vengono corrisposti a terzi in forza di Atto di Pignoramento presso Terzi del Tribunale di Treviso.

Essendo occupato dall'attività artigianale di centro cottura è allacciato ai pubblici servizi e sono presenti una grande mole di macchinari e materiali vari **che non sono oggetto di esecuzione immobiliare.**

Le spese di smaltimento di eventuale materiale che non dovesse essere rimosso a seguito dell'assegnazione dell'unità, se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.
Si evidenzia in particolare che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.

1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CORNUDA, per la costruzione del capannone, ove è ubicata l'unità oggetto di esecuzione, e successive modifiche risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Cornuda in data 27 giugno 1988 prot.n. 87 143 rif.int. 87/6141 per costruzione di un edificio industriale eseguito in ampliamento dell'esistente;
- autorizzazione edilizia in data 12 maggio 1989 n. 89 57 prot. 89-2295 per progetto di recinzione;
- concessione edilizia prot.n. 87 1143 in data 26 giugno 1989 rif.int. 88/4379 per 1^ variante alla Concessione n. 87 143 del 27/6/1988 consistente nella diversa ubicazione del nuovo fabbricato;
- concessione edilizia prot.n. 87 2143 in data 8 giugno 1990 rif.int. 89/4201 per 2^ variante in corso d'opera per modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- Permesso di Agibilità n. 87143, prot. 87-6141, rilasciato in data 27 settembre 1990, relativo alla costruzione di un edificio industriale eseguito in ampliamento dell'esistente;



- concessione edilizia in sanatoria prot.n. 95 361 in data 21 maggio 1997 rif.int. 95/2529 (cd. condono edilizio L. 47/85 e ss.mm.ii.) per sanatoria locali ad uso uffici, campionario, servizi, ripostigli, siti al piano primo ed all'interno di volume esistente ed aventi destinazione industriale;
- permesso di costruire n. 2007-0051-00 in data 14 agosto 2007 per modifiche interne e prospettiche di porzione di capannone a destinazione artigianale per insediamento centro di cottura;
- permesso di costruire in variante n. 2007-0051-01 in data 28 maggio 2008 prot.n. 9726 per variante n. 1 a Permesso di Costruire n. 2007-0051-00 per modifiche distributive interne e prospettiche, nei riguardi di porzione di capannone artigianale, destinato all'insediamento di un centro cottura;
- Agibilità n. 2007-0051-00 del 15 settembre 2008, prot. 16411, per porzione di edificio artigianale ad uso centro cottura catastalmente contraddistinto al foglio 14 mappale 520 sub 6 (lab. Artigianale centro cottura) e sub 8 (area scoperta comune) con assegnazione del civico n. 49 di via Padova.

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato **NON è conforme allo stato di fatto** per le seguenti motivazioni:

- Al piano primo, in corrispondenza dell'ufficio soppalcato, è stato ricavato internamente un ulteriore ripostiglio soppalcato che non era previsto dal progetto autorizzato.

Costi di regolarizzazione urbanistica

Per quanto concerne le difformità riscontrate, le stesse NON sono sanabili e dovranno essere rimosse per un costo presunto di Euro 4.000,00.

1.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato l'unità in oggetto, insieme ad altre, sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di:



Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 02/07/2010 rep. 39621, ivi registrato il 08/07/2010 n. 917 serie 1T, trascritto a Treviso in data 09/07/2010 ai numeri 25053 / 15438.

Comproprietà sulle parti comuni:

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto alla quota parte proporzionale delle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C., come risulta dal titolo di provenienza, in particolare sull'area scoperta mappale 520 sub 8 e mappale 668.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, 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, facenti parte di un più ampio fabbricato, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato 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 e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio di cui è parte);
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- costituzione di servitù di metanodotto, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 23 luglio 1986 ai numeri 16034 / 12635, a carico, tra altri beni, dell'originario bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Cornuda (TV) con foglio 14 mappale 324 (*poi soppresso e da cui deriva l'ex mapp. 519, a sua volta soppresso per fusione con l'odierno ente urbano mapp. 520*), in forza di atto autenticato nelle firme del notaio Battista Parolin in data 21 febbraio 1986 repertorio numero 74298 ed in data 2 luglio 1986 repertorio numero 77780;
- costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 12 luglio 2000 ai numeri 26708/18591, a carico tra gli altri degli originari beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Cornuda (TV) con foglio 14 mappale 324 (*poi soppresso e da cui deriva l'ex mapp. 519, a sua volta soppresso per fusione con l'odierno ente urbano mapp. 520*) ed ex mappale 627 (*soppresso e da cui deriva l'ex mapp. 719, a sua volta soppresso per fusione con l'odierno ente urbano mapp. 520*), ed a favore dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del



Comune di Cornuda (TV) con foglio 14 mappali 628-633-629-632-637-626 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Cornuda (TV) con Foglio 14 mappale 626 sub 1 graffato al mappale 626 sub 2, da esercitarsi su di una fascia di terreno della larghezza media di metri lineari 5 circa, corrente lungo tutto il confine sud a ridosso della recinzione esistente, in forza di atto ricevuto dal notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 29 giugno 2000, repertorio numero 6652;

- le trascrizioni relative alla convenzione edilizia a rogito Notaio Scarpa Gregorj di Montebelluna in data 25 marzo 1988, rep. 109456, trascritta in Treviso il 21 aprile 1988 ai nn. 11366/8893 e alla convenzione edilizia autenticata in data 24 ottobre 2000 rep. 7979 notaio Marchio Andrea, trascritta in Treviso il 17 novembre 2000 ai nn. 43545/30331 interessanti, tra altri beni immobili, gli odierni MM.N. 520 e 668 del foglio 14 di Cornuda (derivanti dai frazionamenti e fusioni intercorse agli originari beni immobili mappali 75 – 148 – 160 – 520 – 519 – 627 – 518), seguita da annotamento di cancellazione parziale di vincolo in data 16 aprile 2002 ai numeri 14796/1244 relativo ad altri beni immobili;
- il vincolo di uso pubblico costituito con l'atto notaio Andrea Marchio autenticato in data 31 gennaio 2008 rep.n. 33945, registrato a Montebelluna il 6 febbraio 2008 al n. 1087 serie 1T, trascritto in Treviso il 7 febbraio 2008 ai nn. 4606/3000.

Lo scoperto comune (mapp. 520 sub 8 e mapp. 668) dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di proprietà ai Lotti n. 1 e n. 2 della presente esecuzione, con accesso promiscuo da nord come esistente dalla via Padova (s.p. 667).

1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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



Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Zona uffici	Piano terra	circa mq 75
Zona spogliatoi	Piano terra	circa mq 40
Zona lavorazione, celle, magazzini...	Piano terra	circa mq 750
Ufficio	Piano primo	circa mq 30
Sala impianti tecnologici	Piano primo	circa mq 47
Sommano Totali	arrondati	circa mq 940

Scoperto comune	Superficie catastale	circa mq 2.596
-----------------	----------------------	----------------

Percentuale comproprietà scoperto comune		653 millesimi
--	--	---------------

Tabella millesimi comproprietà area comune mapp. 520 sub 8 e mapp. 668 (fg. 14 Cornuda)

LOTTO	Immobile	Superficie	Millesimi
1	Laboratorio Mappale 520 Sub 6	Mq 940	653
2	Uffici Attività Produttiva Mappale 520 Sub 7	Mq 500	347
	Totale	Mq 1.440	1.000



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 2020 – Semestre 2

Comune di CORNUDA (TV)

Fascia/zona: Suburbana / Zona industriale a sud di Cornuda

codice di zona: "E1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia: CAPANNONI INDUSTRIALI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 270

Valore di mercato MAX: €/mq 310 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 290

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

Tipologia: CAPANNONI TIPICI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 220

Valore di mercato MAX: €/mq 270 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 245

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

Tipologia: LABORATORI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 300

Valore di mercato MAX: €/mq 340 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 320

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 (**Zona industriale a sud di Cornuda – posizione zona: periferia**):

Laboratori

Valore minimo €/mq 203,63

Valore medio €/mq 247,27

Valore massimo €/mq 290,90



Capannoni tipici

Valore minimo €/mq 155,00

Valore medio €/mq 188,91

Valore massimo €/mq 222,81

Capannoni produttivi

Valore minimo €/mq 175,04

Valore medio €/mq 216,47

Valore massimo €/mq 257,90

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 periferica produttiva a sud di Cornuda (TV)
- Destinazione: produttiva (artigianale – centro cottura)
- Tipologia immobiliare: porzione di capannone artigianale attualmente adibito ad attività di centro cottura
- Superficie = mq 940
- Scoperto comune con il Lotto n. 2 = mq 2.596
- Percentuale comproprietà scoperto comune = 653 millesimi
- Vetustà: fine anni 1980
- Stato di conservazione dell'unità: buono

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 produttivi nuovi e/o usati ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a:**

Capannone €/mq 800,00

Area scoperta €/mq 80,00



ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,
ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di:

Capannone €/mq 720,00

Area scoperta €/mq 72,00

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

Capannone

pari a mq 940 x €/mq 720,00 = € 676.800,00

Incidenza Area scoperta comune

pari a mq 2.596 x €/mq 72,00 x 653/1000 = € 122.053,00

Sommano Totali € 798.853,00

Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo e le finiture sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte la porzione di capannone in oggetto (fine anni 1980);
- lo scoperto è in comune con la restante porzione di capannone (Lotto n. 2);
- vi sono difformità edilizie da rimuovere.

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

Rimozione difformità edilizie riscontrate	€ 4.000,00
Totale detrazioni	€ 4.000,00



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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 798.853,00 - € 4.000,00 = arrotondati € 794.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 794.000,00
(dicasì Euro settecentonovantaquattromila/00)

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

1.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 1) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:



*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 04/02/2020 ai nn. 3904 / 2808

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 03/01/2020, repertorio n. 11314, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 14 – **mappale 668**

Immobile n. 2

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 14 – **mappale 520 sub 6**

Immobile n. 3 [...omissis...]

Immobile n. 4

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 14 – **mappale 520 sub 8**

Immobile n. 5

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Terreni

foglio 14 – **mappale 668** (ente urbano di mq 439)

Immobile n. 6

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Terreni

foglio 14 – **mappale 520** (ente urbano di mq 3.256)

Immobili da n. 7 a n. 22 [...omissis...]



*****ISCRIZIONI*****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 09/07/2010 ai nn. 25054 / 5632

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 02/07/2010, rep. n. 39622/20712, a rogito notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 1.400.000,00; spese € 1.260.000,00; totale € 2.660.000,00
tasso interesse annuo 3,8%; durata 20 anni

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**
SOCIETA' COOPERATIVA (creditore ipotecario)
con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1 [...omissis...]

Immobile n. 2

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 14 – **mappale 668**

Immobile n. 3

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 14 – **mappale 520 sub 6**

Immobile n. 4

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 14 – **mappale 520 sub 8**

Immobile n. 5

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Terreni
foglio 14 – **mappale 520** (ente urbano di mq 3.256)

Immobile n. 6

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Terreni
foglio 14 – **mappale 668** (ente urbano di mq 439)

Immobili da n. 7 a n. 11 [...omissis...]



Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2016 r.p. n. 4707 r.g. n. 34291

Tipo di Atti – RESTRIZIONE DI BENI

(...omissis... riguarda immobili non oggetto della presente procedura)

ANNOTAZIONE presentata il 31/07/2017 r.p. n. 3671 r.g. n. 27051

Tipo di Atti – RESTRIZIONE DI BENI

(...omissis... riguarda immobili non oggetto della presente procedura)

❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**
iscritta in data 17/12/2018 ai nn. 45487 / 7771

derivante da: Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG-quater D.L. n. 70 del 2011) derivante da atto pubblico amministrativo in data 03/12/2018, rep. n. 46/2018, emesso da Abaco S.p.A. con sede a Padova (PD)

dati: capitale € 35.835,68; totale € 71.671,36

a favore di: **ABACO SPA**

con sede in Padova (PD), c.f. 02391510266

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** *(debitore ipotecario)*

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 14 [...omissis...]

Immobile n. 15

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 14 – **mappale 668**

Immobile n. 16

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 14 – **mappale 520 sub 6**

Immobile n. 17 [...omissis...]



LOTTO N. 2 :**PORZIONE DI CAPANNONE PRODUTTIVO USO UFFICI****Cornuda (TV) – via Padova n. 47****2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

La porzione di capannone produttivo ad uso uffici oggetto di esecuzione immobiliare, facente parte di un più ampio fabbricato, ubicato in via Padova n. 47 nel Comune di Cornuda (TV), è così censito catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1**Comune di CORNUDA (TV) – Catasto Fabbricati****foglio 14****mapp. 520 sub 7 :** cat. D/1 – R.C. € 4.704,00 – via Padova piano T-1**con la rispettiva quota di comproprietà di 347/1000****dello scoperto da assegnare in comune con il Lotto n. 1****Comune di CORNUDA (TV) – Catasto Fabbricati****foglio 14****mapp. 520 sub 8** Bene Comune Non Censibile area scop. di mq 2.157 comune ai sub 6-7 - via Padova p. T**mapp. 668 :** area urbana di mq 439 – via Padova piano T

Totali catastali mq 2.596

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il capannone di cui è parte l'unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di CORNUDA (TV), foglio 14

mappale 520, ente urbano di mq 3.256

mappale 668, ente urbano di mq 439

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

L'unità ad uso artigianale mapp. 520 sub 7, che costituisce la porzione nord-est di un più ampio capannone, confina:

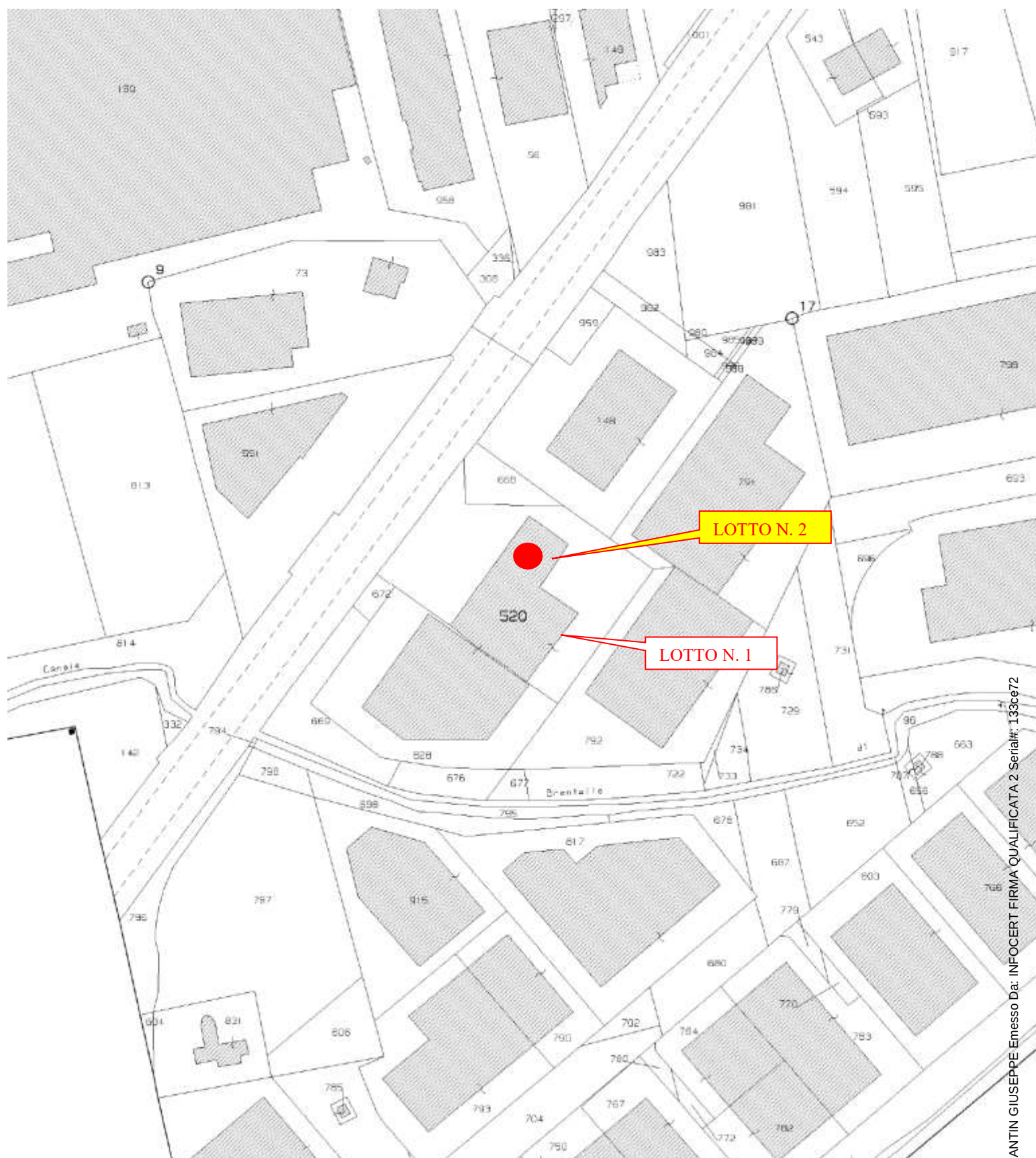
- A nord con scoperto comune mapp. 520 sub 8;
- Ad est parte con scoperto comune mapp. 520 sub 8;
- A sud parte con scoperto comune mapp. 520 sub 8 e parte è contiguo con la restante porzione di capannone mapp. 520 sub 6 (Lotto n. 1).;
- Il lato ovest è contiguo con la restante porzione di capannone mapp. 520 sub 6 (Lotto n. 1).

Più in generale lo scoperto mapp. 520 sub 8 e mapp. 668, da assegnarsi in comune con il Lotto n. 1, unitamente confinano:

- A nord con S.P. 667 denominata nella toponomastica comunale via Padova;
- Ad est con scoperti dei fabbricati insistenti sui mapp. 148 e mapp. 791;
- A sud con scoperto di fabbricato insistente sul mapp. 792;
- Ad ovest con altro fabbricato e relativo scoperto mapp. 828.



Fig. 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di CORNUDA, fg 14, mapp. 520-668
con puntino rosso è indicato il capannone di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione



2.2) UBICAZIONE:

CORNUDA (TV) – via Padova n. 47

Il fabbricato ad uso artigianale di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione fa parte di una più ampia zona industriale / artigianale / commerciale situato lungo la Strada Provinciale n. 667, che tra altri collega il Comune di Cornuda a nord con quello di Castelfranco Veneto a sud.

L'immobile è situato a sud del centro abitato di Cornuda, in zona periferica, e ha l'accesso direttamente dalla predetta S.P. 667 denominata nella toponomastica comunale via Padova.

L'area è servita da parcheggi e comoda viabilità di livello provinciale e regionale (tra cui poco più ad est la S.P. 667 interseca la S.R. 348 "Feltrina").

La giacitura dell'area è pianeggiante, infatti si colloca sulla piana a sud delle colline di Asolo – Cornuda.

Fig. 2.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

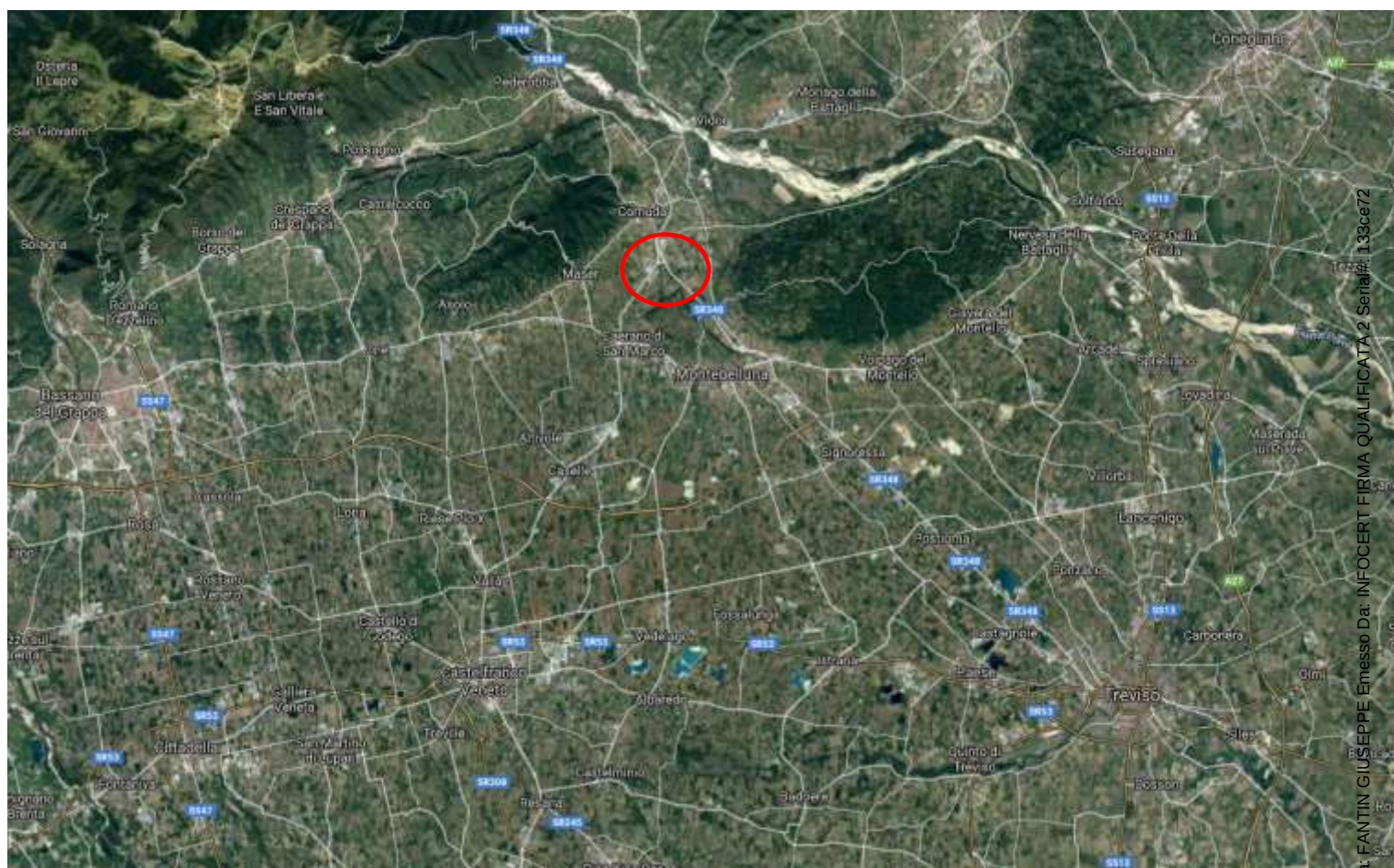


Fig. 2.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

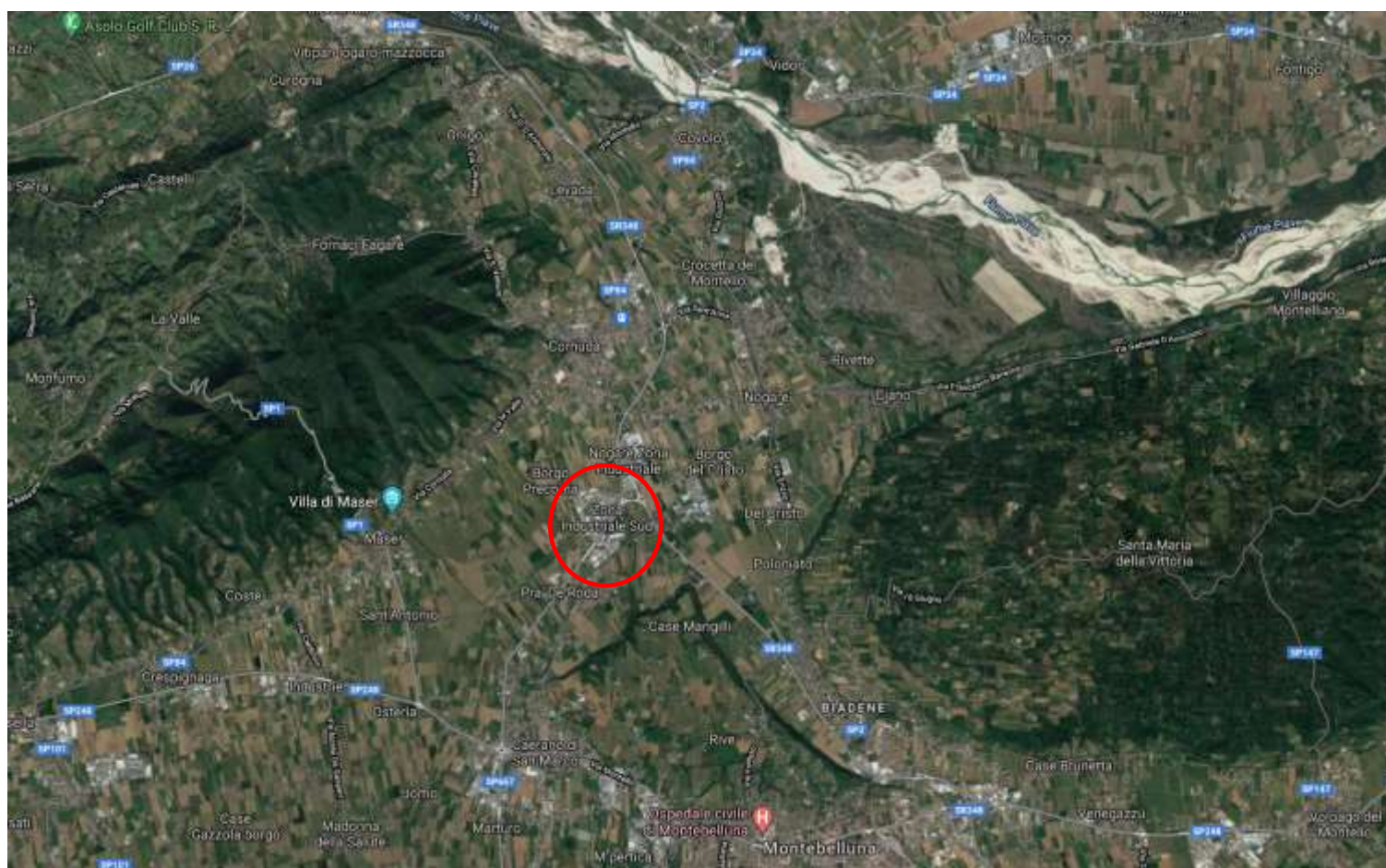


Fig. 2.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

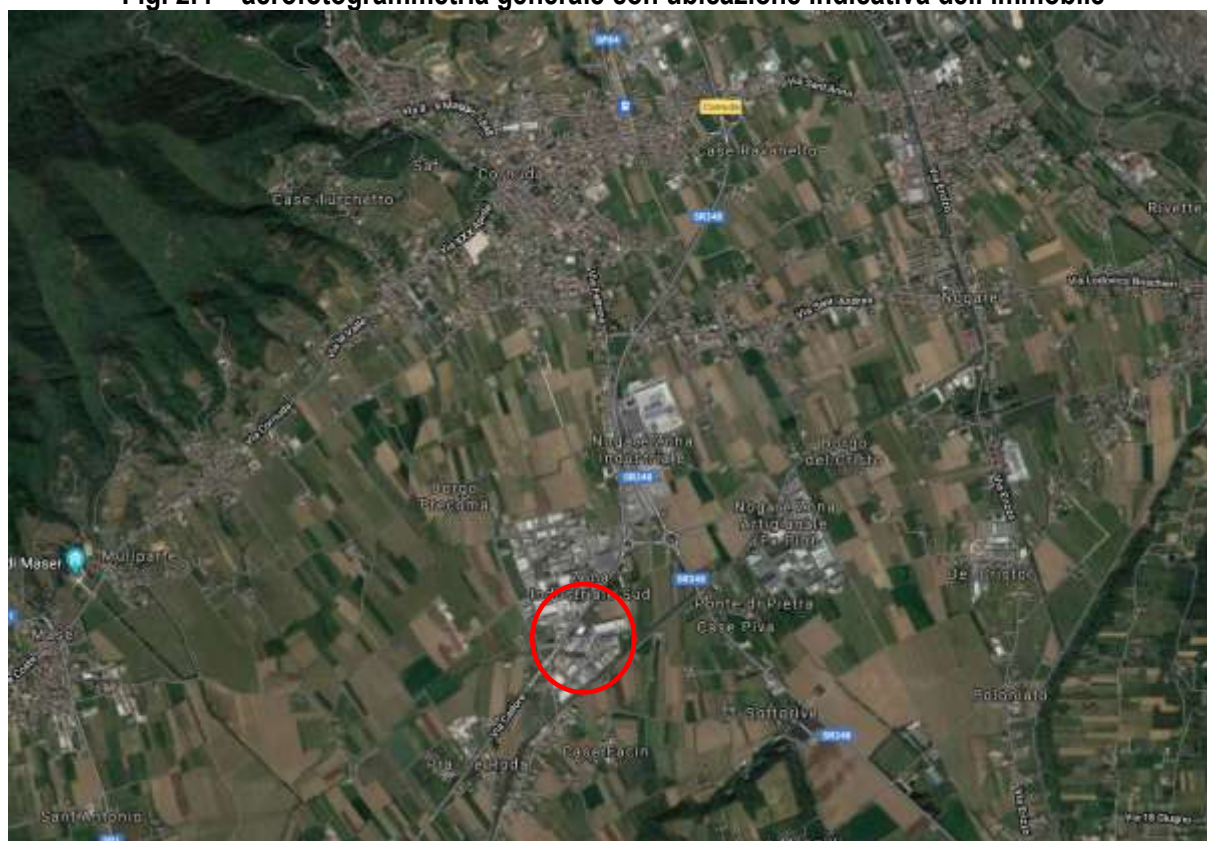


Fig. 2.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

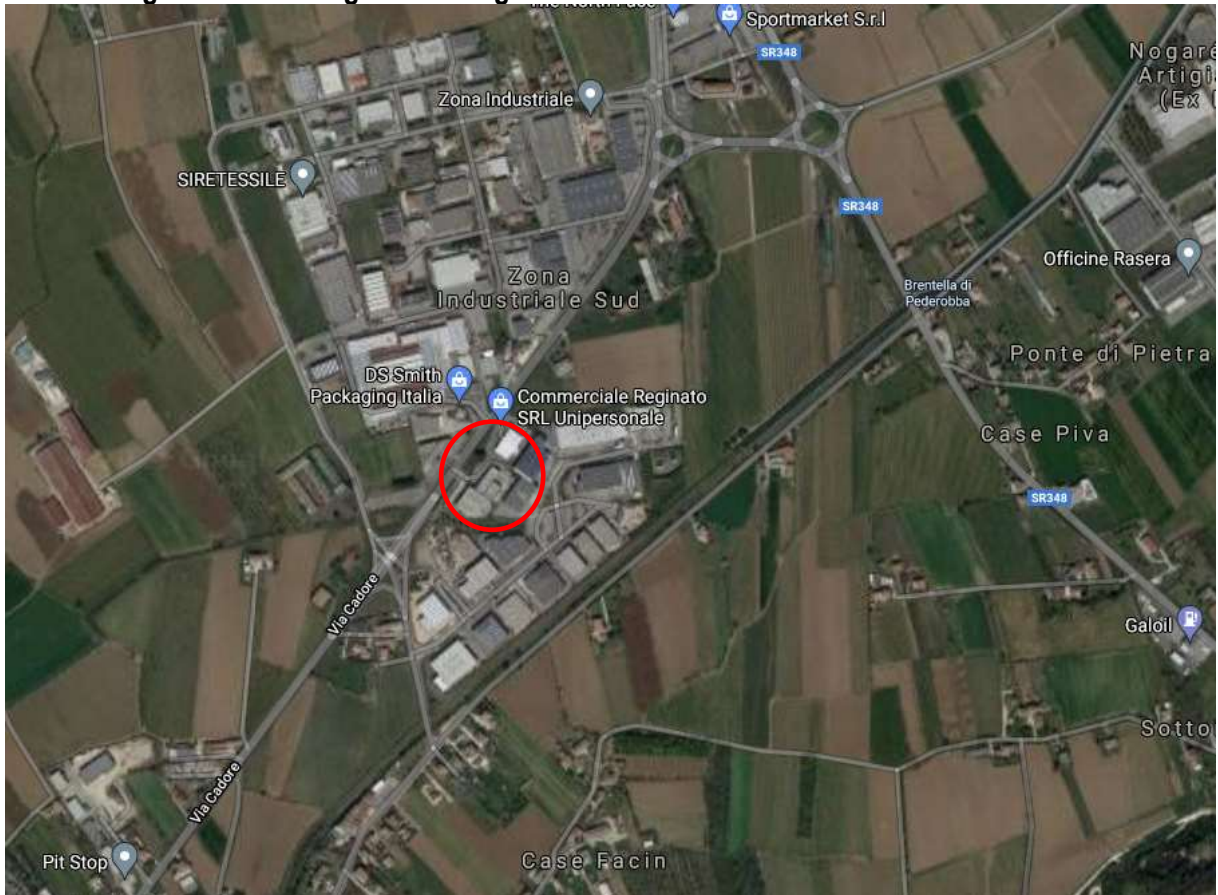
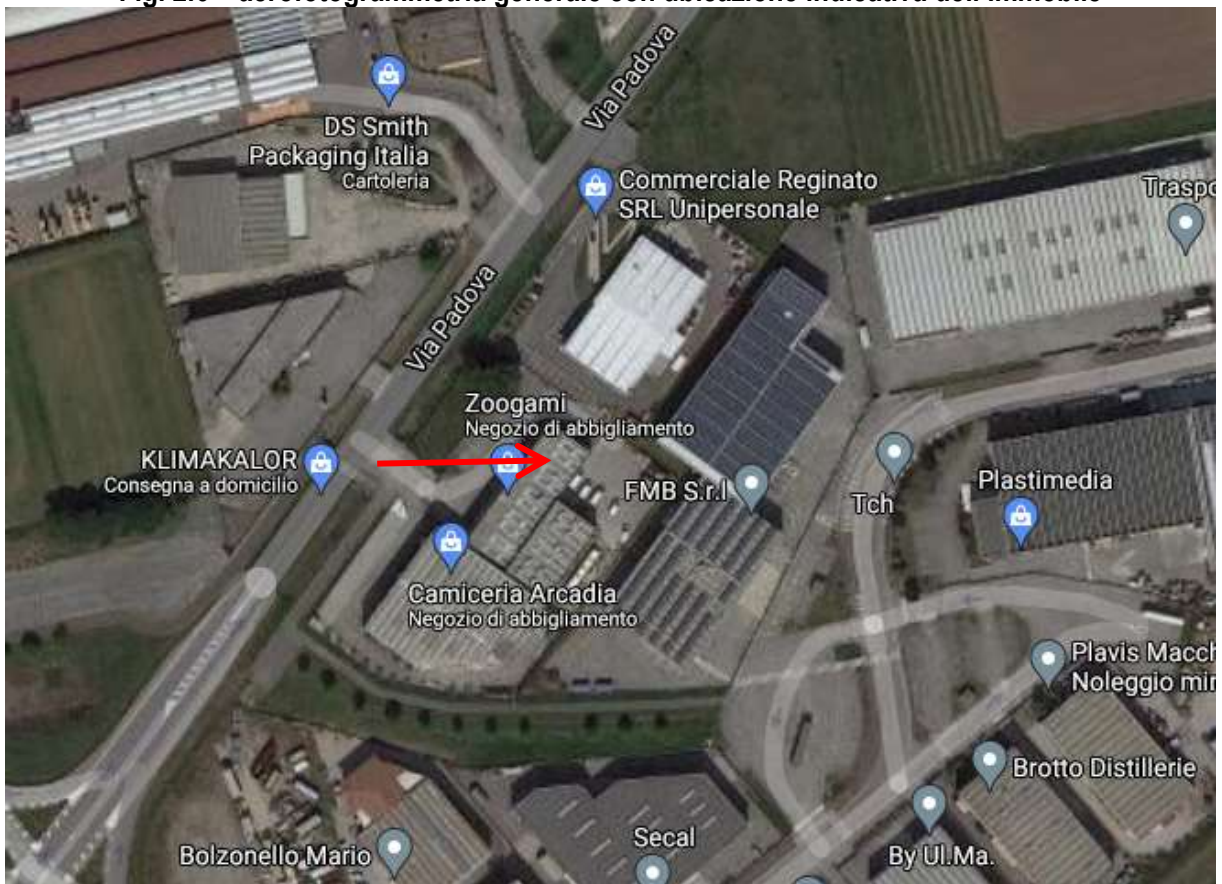


Fig. 2.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

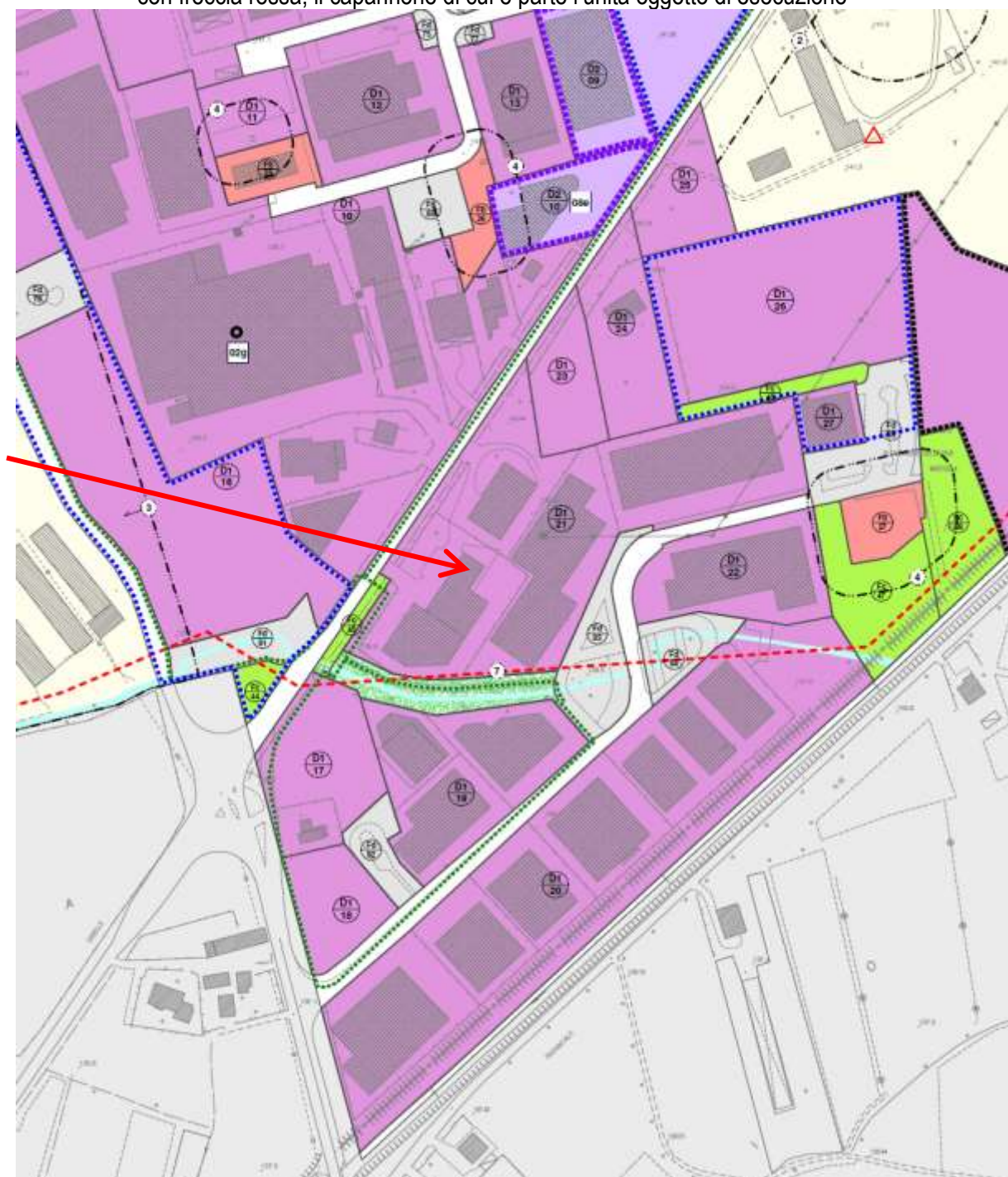


2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di CORNUDA, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione ricade in

Sistema produttivo - Z.T.O. D1/21 destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad essi assimilati

Fig. 2.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di CORNUDA
con freccia rossa, il capannone di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione

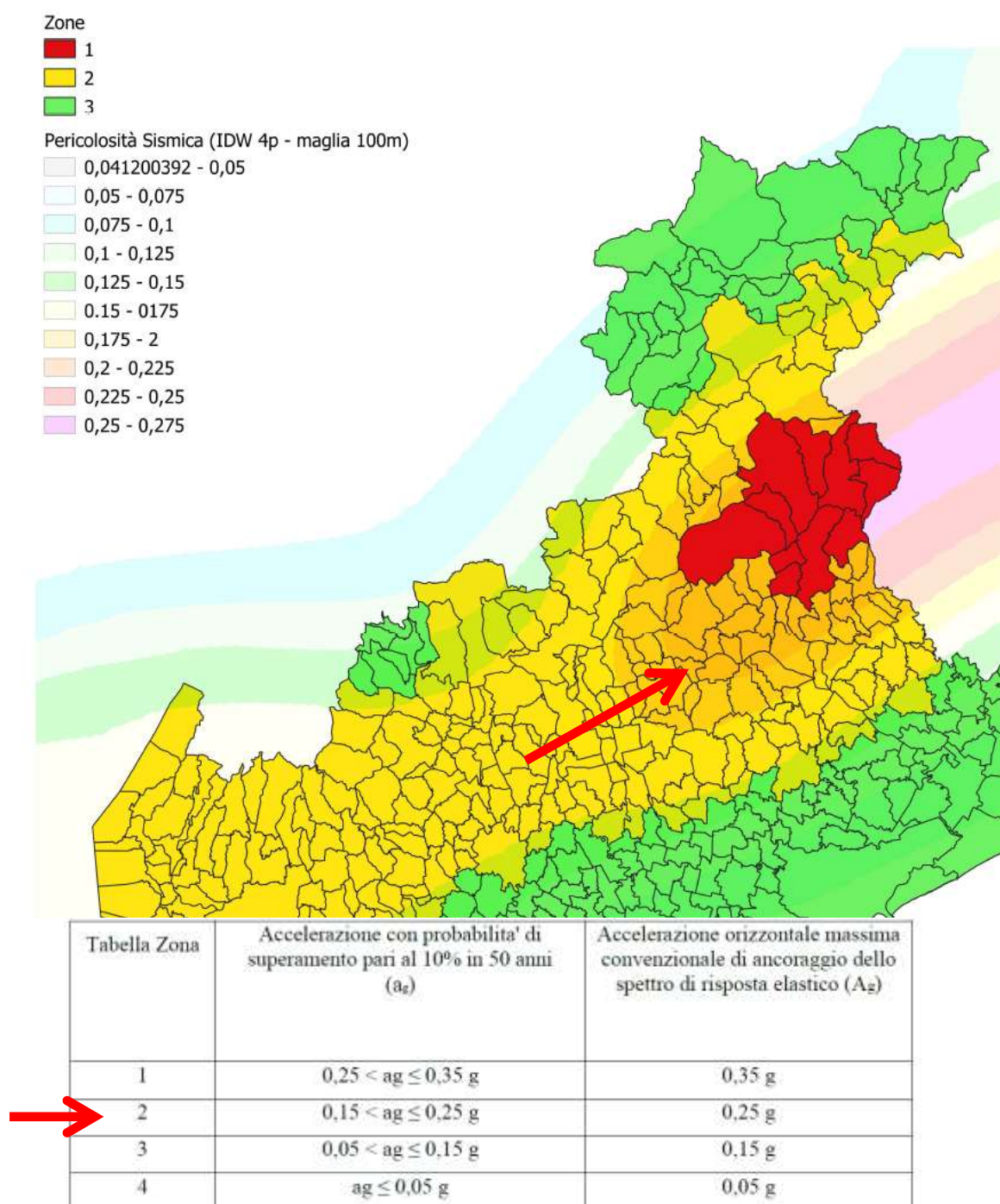


2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di CORNUDA è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di CORNUDA è confermato in Zona 2.

Fig. 2.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Fig. 2.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), fg. 14 di Cornuda, mappale 520

LOTTO N. 2 : mappale 520 sub 7 (subalterno individuato con cerchio rosso)

l'area scoperta mapp. 520 sub 8 dovrà essere assegnata in comune al Lotto n. 1 unitamente al mapp. 668

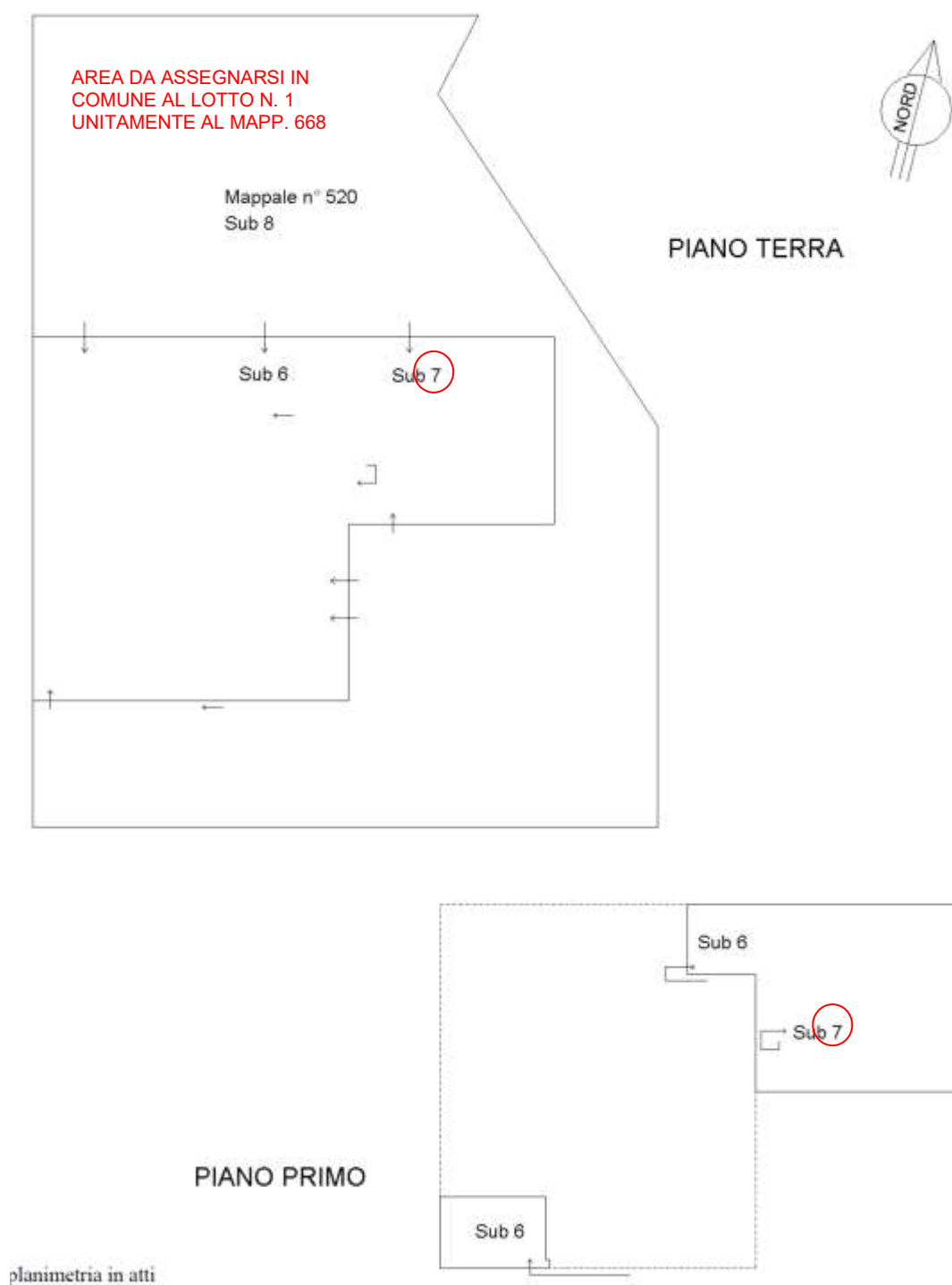
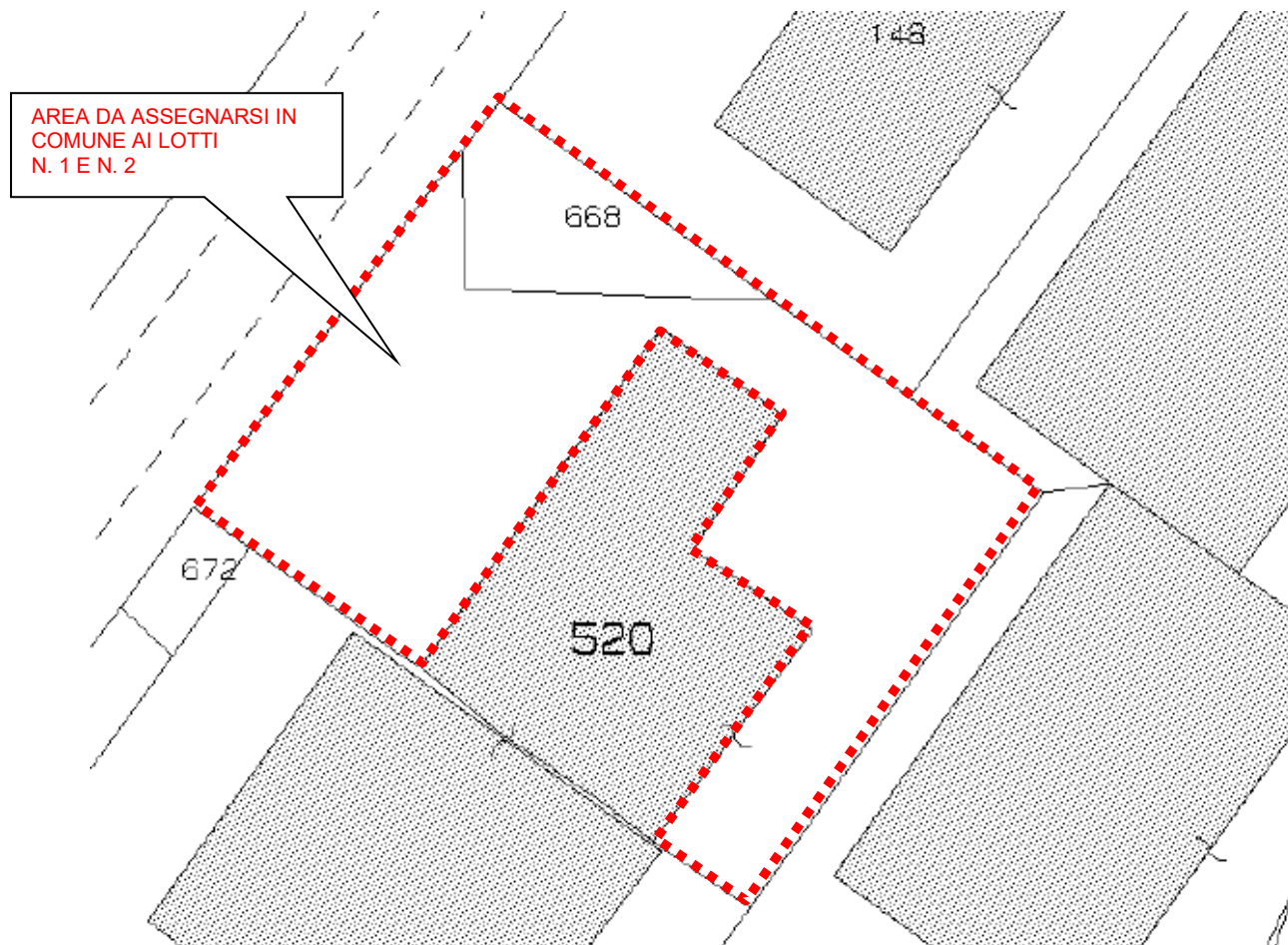


Fig. 2.10 – estratto di mappa fg. 14 di Cornuda, mappale 520 – 668

Con tratteggio rosso l'area scoperta mapp. 520 sub 8 e mapp. 668
che dovrà essere assegnata in comune al Lotto n. 1

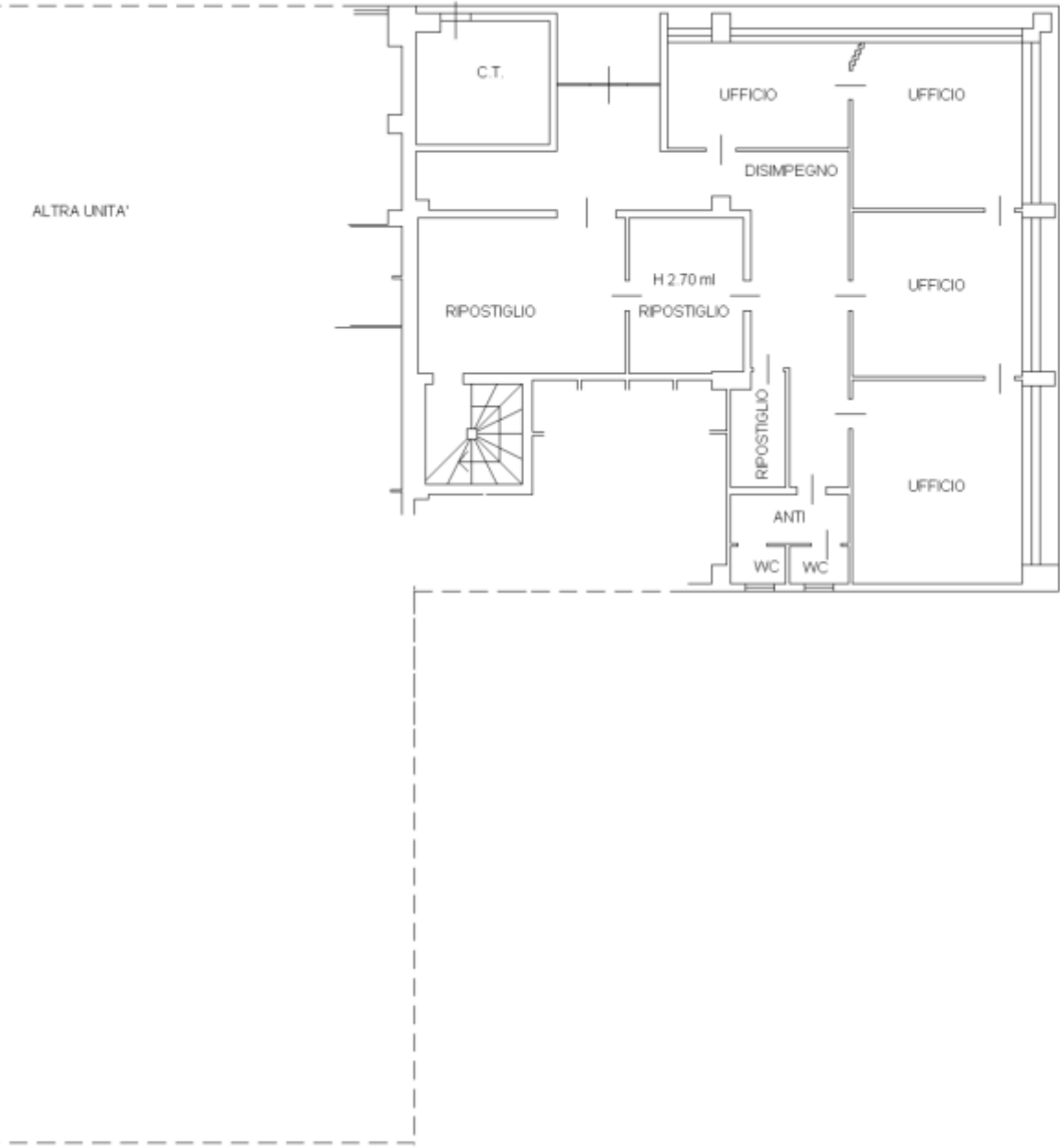


Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del CAPANNONE, identificato con il mappale 520 sub 7 (fg. 14 di Cornuda), depositata in banca dati in data 01/08/2008 prot. 237743, **NON è conforme allo stato di fatto** dal punto di vista della distribuzione interna, in quanto sono state demolite pareti interne, sono state realizzate nuove pareti, sono state ricavate e/o tamponate porte e/o fori luce sulle pareti interne, non risultano raffigurati in pianta alcuni manufatti edilizi verticali (pilastrature e/o vani tecnici per le canne fumarie). Le suddette difformità non vanno ad incidere comunque sulla consistenza generale di siffatta tipologia di immobile (trattandosi di modeste modifiche sui divisori interni) e pertanto non vanno ad incidere sul classamento e rendita catastale dell'immobile. Tali variazioni dovranno comunque essere regolarizzate previa regolarizzazione urbanistica.

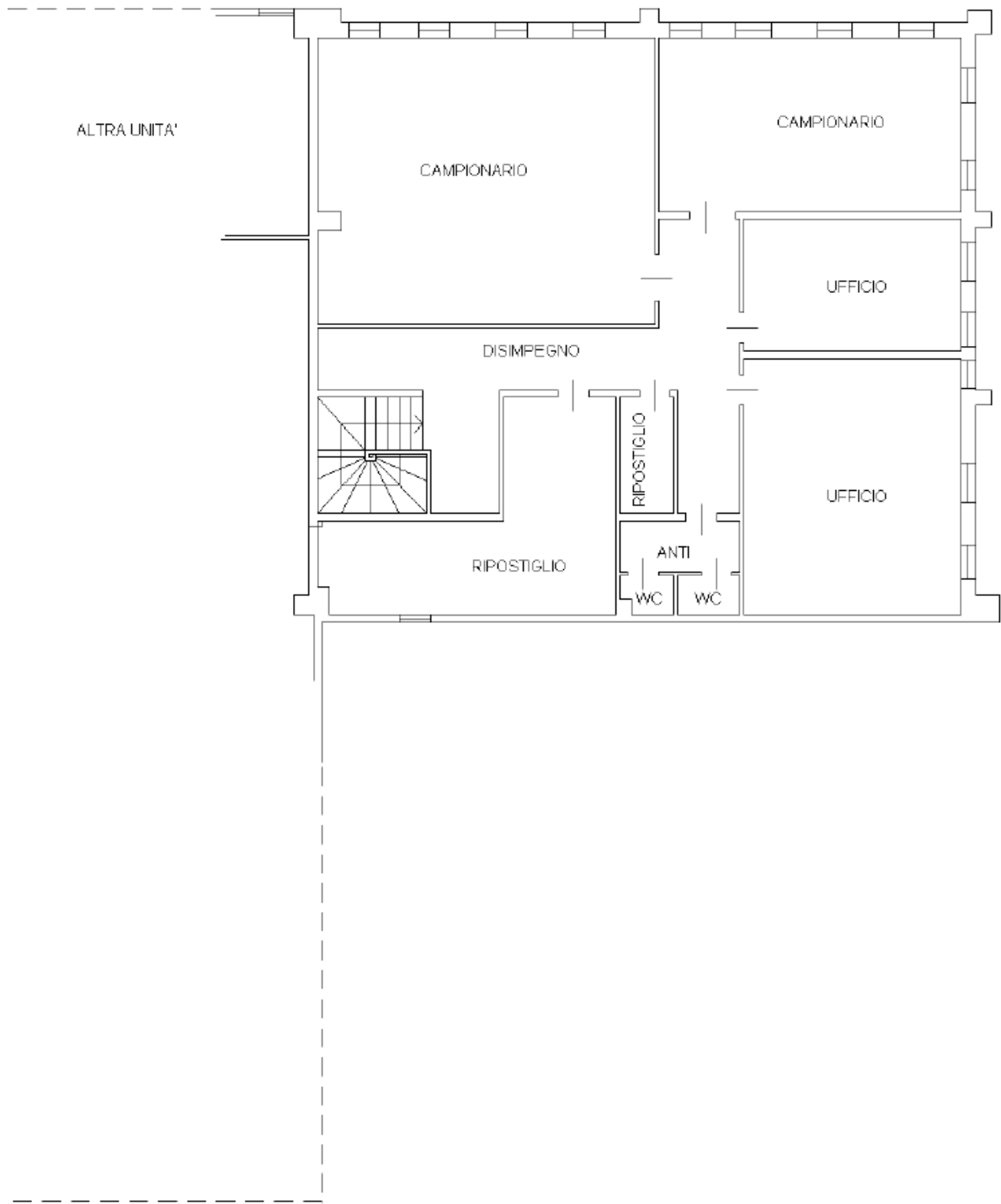


Fig. 2.11 – planim. catastale (fuori scala), fg. 14 di Cornuda, mappale 520 sub 7



PIANO TERRA H ml 2.70





PIANO PRIMO H ml 2.70



2.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 2

Trattasi della porzione nord-est ad uso uffici di un fabbricato produttivo, la cui struttura è stata edificata originariamente sul finire degli anni 1980, inserito in un contesto di lottizzazione artigianale / industriale / commerciale lungo la S.P. 667.

Attualmente all'interno dell'unità non risultano insediate attività e le destinazioni autorizzate dei locali interni sono **ad uso ufficio di attività produttiva**, a suo tempo accessori al contiguo laboratorio artigianale (mapp. 520 sub 6) prima della divisione del complesso edilizio in due unità separate.

Le destinazioni autorizzate dei locali al piano terra sono le seguenti:

- Ingresso, quattro locali ufficio, due ripostigli, servizi igienici con anti e due wc, centrale termica con accesso autonomo dall'esterno.

La superficie lorda del piano terra della porzione di capannone in oggetto (mapp. 520 sub 7) ammonta a circa 225 mq (escluso vano scale).

Le destinazioni autorizzate dei locali al piano primo, accessibile per il tramite del vano scale interno, sono le seguenti:

- Disimpegno, due locali ufficio, due locali campionario, due ripostigli, servizi igienici con anti e due wc.

La superficie lorda del piano primo della porzione di capannone in oggetto (mapp. 520 sub 7) ammonta a circa 275 mq (compreso vano scale).

I locali sono ricavati all'interno del capannone che ha un'altezza interna variabile tra i circa sette e otto metri che è suddivisa da un solaio interpiano e da un controsoffitto al piano primo. Il piano terra ha quindi un'altezza di circa metri 2,70, come pure il piano primo.

Il lato sud-ovest è contiguo alla restante porzione del medesimo fabbricato (Lotto n. 1 mapp. 520 sub 6), mentre i restanti tre lati affacciano sullo scoperto comune (mapp. 520 sub 8 e mapp. 668) che dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 1 e n. 2 della presente esecuzione, con accesso promiscuo da nord come esistente dalla via Padova (s.p. 667).

Lo scoperto comune è recintato e l'accesso carraio avviene per il tramite di un cancello scorrevole con chiusura automatica.



Finiture esterne:

Le pareti esterne del fabbricato oggetto di esecuzione sono costituite da lastre in calcestruzzo con rivestimento esterno.

I serramenti esterni sono con profilo metallico, come pure porte e portoni di ingresso (non è garantito che siano del tipo antinfortunistica).

Le finiture esterne, per quanto riguarda le pareti, risalgono a quelle tipiche dell'epoca di costruzione (fine anni 1980).

Finiture interne:

Le pavimentazioni del piano terra sono in linoleum, in mediocre stato di conservazione.

Le pavimentazioni del piano primo sono in parquet di legno in mediocre stato di conservazione.

Le pavimentazioni dei servizi igienici sono in piastrelle, come pure i rivestimenti delle relative pareti.

La scala interna che conduce al piano primo è in legno con parziale rivestimento in linoleum.

Le porte interne sono in legno di ottima qualità e finitura.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati color bianco. Al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso, vi sono delle pareti rivestite in marmo.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

L'unità in oggetto ad uso uffici fa parte di un più ampio fabbricato ad uso produttivo edificato nella fine degli anni 1980 e ne costituisce la porzione nord-est.

Il lato sud-ovest è contiguo alla restante porzione di fabbricato ad uso artigianale (attualmente autorizzato come centro di cottura).

Il capannone si eleva su unico piano fuori terra, al suo interno invece vi è un solaio interpiano e una controsoffittatura al piano primo dai quali sono stati quindi ricavati due piani.

L'immobile ha struttura portante in pilastri e travi di copertura in c.a. prefabbricato e murature di tamponamento con pannelli prefabbricati.

La copertura è quella tipica dei capannoni realizzati all'epoca con travi in c.a.p.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di CORNUDA era già stato dichiarato territorio sismico, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.



Fig. 2.12 – planimetria Stato Autorizzato Concessione n. 95361 del 21/05/1997

PIANO TERRA (fuori scala)

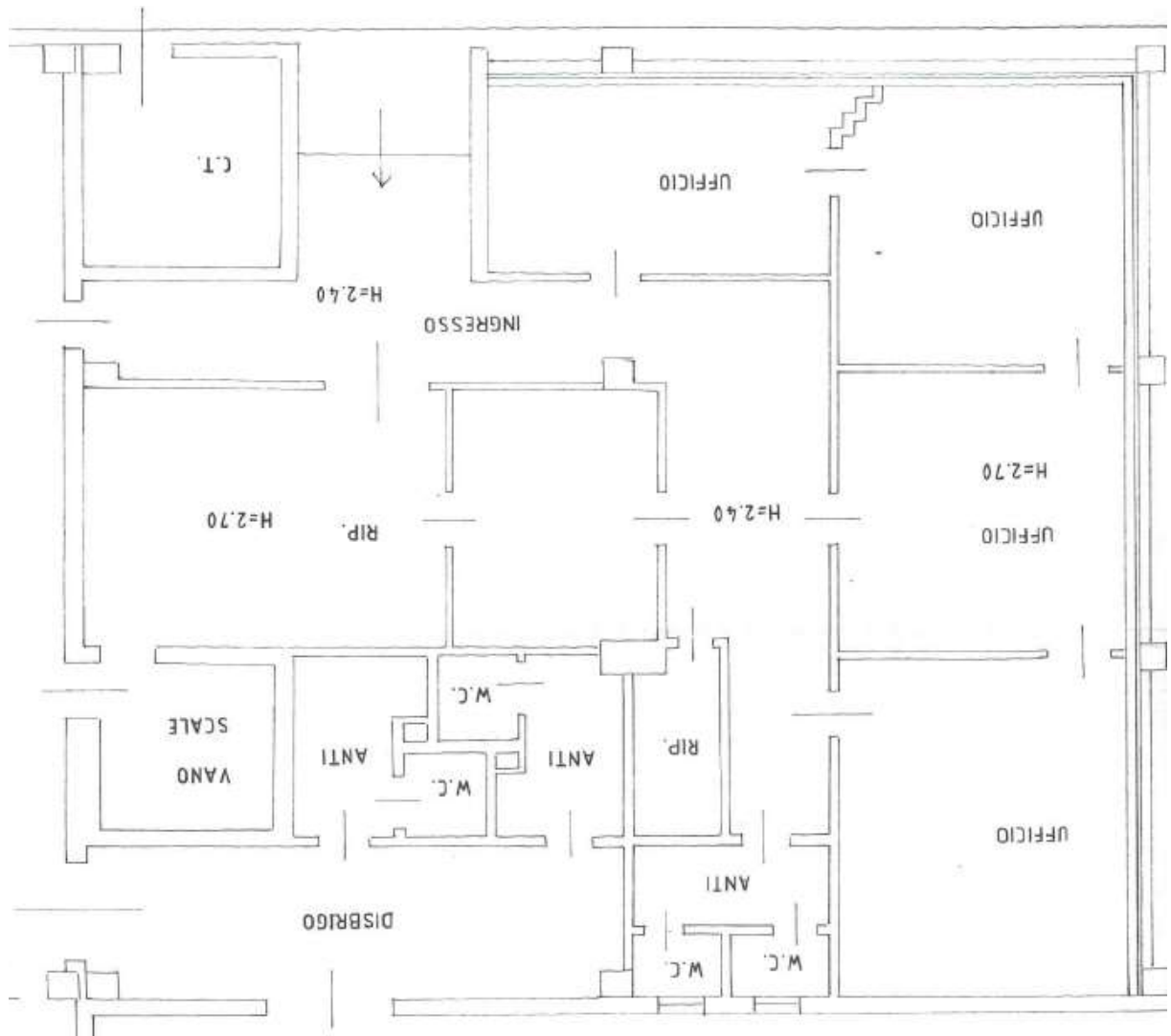


Fig. 2.12 bis – planimetria Stato Autorizzato Concessione n. 95361 del 21/05/1997

PIANO PRIMO (fuori scala)

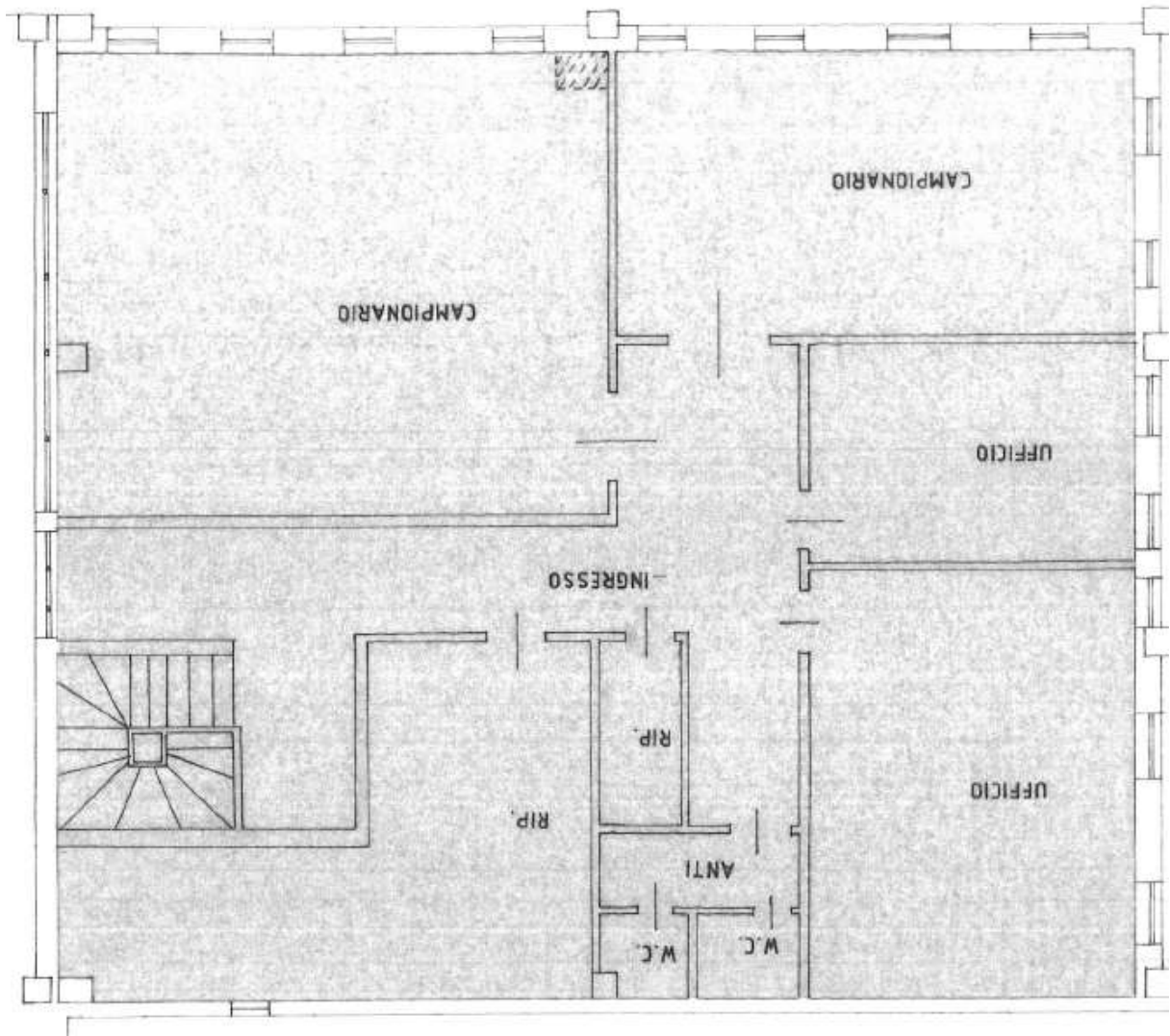


Fig. 2.13 – vista da nord della porzione di capannone mapp. 520 sub 7 e dell'accesso da via Padova (S.P. n. 667)



Fig. 2.14 – vista da nord-est della porzione di capannone mapp. 520 sub 7



Fig. 2.15 – vista da est dello scoperto comune lato nord



Fig. 2.16 – vista da nord dello scoperto comune lato est



Fig. 2.17 – vista da sud dello scoperto comune lato est



Fig. 2.18 – vista da est della porzione di capannone mapp. 520 sub 7 e dello scoperto comune lato sud



**Fig. 2.19 – vista da sud della porzione di capannone mapp. 520 sub 7
e dello scoperto comune lato sud**



Fig. 2.20 – ingresso lato nord



Fig. 2.21 – ingresso



Fig. 2.22 – ingresso



Fig. 2.23 – ufficio piano terra



Fig. 2.24 – ufficio piano terra



Fig. 2.25 – ufficio piano terra



Fig. 2.26 – ufficio piano terra



Fig. 2.27 e 2.28 – servizi igienici piano terra



Fig. 2.29 – disimpegno piano terra



Fig. 2.30 – scale interne



Fig. 2.31 – disimpegno piano primo



Fig. 2.32 – piano primo



Fig. 2.33 – piano primo



Fig. 2.34 – piano primo



Fig. 2.35 – piano primo



Fig. 2.36 e 2.37 – servizi igienici piano primo



Impianti:

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

Gli impianti elettrico, idro-sanitario e fognario si presume risalgano contestualmente alla costruzione dell'edificio.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari e/o comunque che possono essere rimovibili e non integrati nella struttura del fabbricato (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.



Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura è BUONO.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nella fine degli anni 1980 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità possono non essere conformi alle attuali normative in materia e comunque andranno valutati in base all'attività da insediarsi.

Stato dell'immobile :

Dalla richiesta eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Montebelluna non sono emersi contratti di locazione inerenti la porzione di fabbricato in oggetto.

L'unità comunque attualmente risulta libera da persone e/o attività.

Le spese di smaltimento di eventuale materiale che non dovesse essere rimosso a seguito dell'assegnazione dell'unità, se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura. Si evidenzia in particolare che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.

2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CORNUDA, per la costruzione del capannone, ove è ubicata l'unità oggetto di esecuzione, e successive modifiche risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Cornuda in data 27 giugno 1988 prot.n. 87 143 rif.int. 87/6141 per costruzione di un edificio industriale eseguito in ampliamento dell'esistente;
- autorizzazione edilizia in data 12 maggio 1989 n. 89 57 prot. 89-2295 per progetto di recinzione;
- concessione edilizia prot.n. 87 1143 in data 26 giugno 1989 rif.int. 88/4379 per 1^ variante alla Concessione n. 87 143 del 27/6/1988 consistente nella diversa ubicazione del nuovo fabbricato;



- concessione edilizia prot.n. 87 2143 in data 8 giugno 1990 rif.int. 89/4201 per 2^ variante in corso d'opera per modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- Permesso di Agibilità n. 87143, prot. 87-6141, rilasciato in data 27 settembre 1990, relativo alla costruzione di un edificio industriale eseguito in ampliamento dell'esistente;
- concessione edilizia in sanatoria prot.n. 95 361 in data 21 maggio 1997 rif.int. 95/2529 (cd. condono edilizio L. 47/85 e ss.mm.ii.) per sanatoria locali ad uso uffici, campionario, servizi, ripostigli, siti al piano primo ed all'interno di volume esistente ed aventi destinazione industriale.

Successivamente al rilascio del Permesso di Agibilità n. 87143 del 27/09/1990, l'originaria unità produttiva è stata suddivisa in due porzioni con i Permessi di Costruire n. 2007-0051-00 del 14/08/2007 e n. 2007-0051-01 del 28/05/2008 ed in data 15/09/2008 è stato rilasciato l'agibilità prot. 2007-0051-00 relativamente alla porzione adibita a laboratorio artigianale centro cottura, mapp. 520 sub 6 fg. 14 Cornuda (Lotto n. 1).

Pertanto, per la porzione costituente il Lotto n. 2, potrebbe essere necessario presentare a cura e spese dell'aggiudicatario la distinta dichiarazione di agibilità, con le relative incombenze ed adeguamenti eventualmente necessari.

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato **NON è conforme allo stato di fatto** per le seguenti motivazioni:

sono state demolite paretine interne, sono state realizzate nuove paretine, sono state ricavate e/o tamponate porte e/o fori luce sulle paretine interne, non risultano raffigurati in pianta alcuni manufatti edilizi verticali (pilastrature e/o vani tecnici per le canne fumarie).

Costi di regolarizzazione urbanistica

Per quanto concerne le difformità riscontrate, le stesse sono sanabili mediante presentazione di sanatoria ordinaria e relativa variazione catastale per un costo presunto di € 5.000,00.

Successivamente all'espletamento della sanatoria ordinaria e conseguente variazione catastale, dovrà essere istruita idonea Segnalazione Certificata di Agibilità a cura e spese dell'aggiudicatario per un costo presunto di Euro 50.000,00 comprensivi di eventuali adeguamenti minimi necessari per l'ottenimento delle certificazioni di conformità.



2.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato l'unità in oggetto, insieme ad altre, sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di:

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 02/07/2010 rep. 39621, ivi registrato il 08/07/2010 n. 917 serie 1T, trascritto a Treviso in data 09/07/2010 ai numeri 25053 / 15438.

Comproprietà sulle parti comuni:

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto alla quota parte proporzionale delle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C., come risulta dal titolo di provenienza, in particolare sull'area scoperta mappale 520 sub 8 e mappale 668.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, 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, facenti parte di un più ampio fabbricato, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato 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 e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio di cui è parte);
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- costituzione di servitù di metanodotto, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 23 luglio 1986 ai numeri 16034 / 12635, a carico, tra altri beni, dell'originario bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Cornuda (TV) con foglio 14 mappale 324 (*poi soppresso e da cui deriva l'ex mapp. 519, a sua volta soppresso*



per fusione con l'odierno ente urbano mapp. 520), in forza di atto autenticato nelle firme del notaio Battista Parolin in data 21 febbraio 1986 repertorio numero 74298 ed in data 2 luglio 1986 repertorio numero 77780;

- costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 12 luglio 2000 ai numeri 26708/18591, a carico tra gli altri degli originari beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Cornuda (TV) con foglio 14 mappale 324 (*poi soppresso e da cui deriva l'ex mapp. 519, a sua volta soppresso per fusione con l'odierno ente urbano mapp. 520*) ed ex mappale 627 (*soppresso e da cui deriva l'ex mapp. 719, a sua volta soppresso per fusione con l'odierno ente urbano mapp. 520*), ed a favore dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Cornuda (TV) con foglio 14 mappali 628-633-629-632-637-626 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Cornuda (TV) con Foglio 14 mappale 626 sub 1 graffato al mappale 626 sub 2, da esercitarsi su di una fascia di terreno della larghezza media di metri lineari 5 circa, corrente lungo tutto il confine sud a ridosso della recinzione esistente, in forza di atto ricevuto dal notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 29 giugno 2000, repertorio numero 6652;

- le trascrizioni relative alla convenzione edilizia a rogito Notaio Scarpa Gregorj di Montebelluna in data 25 marzo 1988, rep. 109456, trascritta in Treviso il 21 aprile 1988 ai nn. 11366/8893 e alla convenzione edilizia autenticata in data 24 ottobre 2000 rep. 7979 notaio Marchio Andrea, trascritta in Treviso il 17 novembre 2000 ai nn. 43545/30331 interessanti, tra altri beni immobili, gli odierni MM.N. 520 e 668 del foglio 14 di Cornuda (derivanti dai frazionamenti e fusioni intercorse agli originari beni immobili mappali 75 – 148 – 160 – 520 – 519 – 627 – 518), seguita da annotamento di cancellazione parziale di vincolo in data 16 aprile 2002 ai numeri 14796/1244 relativo ad altri beni immobili;

- il vincolo di uso pubblico costituito con l'atto notaio Andrea Marchio autenticato in data 31 gennaio 2008 rep.n. 33945, registrato a Montebelluna il 6 febbraio 2008 al n. 1087 serie 1T, trascritto in Treviso il 7 febbraio 2008 ai nn. 4606/3000.

Lo scoperto comune (mapp. 520 sub 8 e mapp. 668) dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 1 e n. 2 della presente esecuzione, con accesso promiscuo da nord come esistente dalla via Padova (s.p. 667).



2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Piano Terra		circa mq 225
Piano Primo		circa mq 275
Sommano totali		circa mq 500

Scoperto comune	Superficie catastale	circa mq 2.596
-----------------	----------------------	----------------

Percentuale proprietà scoperto comune		347 millesimi
---------------------------------------	--	---------------



Tabella millesimi comproprietà area comune mapp. 520 sub 8 e mapp. 668 (fg. 14 Cornuda)

LOTTO	Immobile	Superficie	Millesimi
1	Laboratorio Mappale 520 Sub 6	Mq 940	653
2	Uffici Attività Produttiva Mappale 520 Sub 7	Mq 500	347
	Totale	Mq 1.440	1.000

Stima dell'unità immobiliareTabella 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 2020 – Semestre 2

Comune di CORNUDA (TV)

Fascia/zona: Suburbana / Zona industriale a sud di Cornuda

codice di zona: "E1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia: CAPANNONI INDUSTRIALI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 270

Valore di mercato MAX: €/mq 310 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 290

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

Tipologia: CAPANNONI TIPICI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 220

Valore di mercato MAX: €/mq 270 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 245

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

Tipologia: LABORATORI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 300

Valore di mercato MAX: €/mq 340 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 320

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 (**Zona industriale a sud di Cornuda – posizione zona: periferia**):

Laboratori

Valore minimo €/mq 203,63

Valore medio €/mq 247,27

Valore massimo €/mq 290,90

Capannoni tipici

Valore minimo €/mq 155,00

Valore medio €/mq 188,91

Valore massimo €/mq 222,81

Capannoni produttivi

Valore minimo €/mq 175,04

Valore medio €/mq 216,47

Valore massimo €/mq 257,90

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 periferica produttiva a sud di Cornuda (TV)
- Destinazione: uffici di capannone ad uso produttivo
- Tipologia immobiliare: porzione di capannone produttivo avente destinazioni uffici
- Superficie = mq 500
- Scoperto comune con il Lotto n. 1 = mq 2.596
- Percentuale comproprietà scoperto comune = 347 millesimi
- Vetustà: fine anni 1980
- Stato di conservazione dell'unità: buono



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 produttivi nuovi e/o usati ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a:**

Capannone Uso Uffici €/mq 900,00

Area scoperta €/mq 80,00

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,

ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di:

Capannone €/mq 810,00

Area scoperta €/mq 72,00

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

Capannone uso uffici

pari a mq 500 x €/mq 810,00 = € 405.000,00

Incidenza Area scoperta comune

pari a mq 2.596 x €/mq 72,00 x 347/1000 = € 64.858,00

Sommano Totali € 469.858,00

Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo e le finiture sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte la porzione di capannone in oggetto (fine anni 1980);
- lo scoperto è in comune con la restante porzione di capannone (Lotto n. 1);



- vi sono difformità edilizie e catastali da sanare;
- deve essere presentata idonea pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità con i conseguenti adempimenti di Legge.

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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 5.000,00
Presentazione Pratica Agibilità e relativi adempimenti di Legge	€ 50.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 15.000,00
Totale detrazioni	€ 70.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 469.858,00 - € 70.000,00 = arrotondati € 400.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 400.000,00 (dicasi Euro quattrocentomila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare.

2.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 2) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:



*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 04/02/2020 ai nn. 3904 / 2808

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 03/01/2020, repertorio n. 11314, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità megoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 14 – **mappale 668**

Immobile n. 2 [...omissis...]

Immobile n. 3

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 14 – **mappale 520 sub 7**

Immobile n. 4

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 14 – **mappale 520 sub 8**

Immobile n. 5

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Terreni

foglio 14 – **mappale 668** (ente urbano di mq 439)

Immobile n. 6

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Terreni

foglio 14 – **mappale 520** (ente urbano di mq 3.256)

Immobili da n. 7 a n. 22 [...omissis...]



ISCRIZIONI

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 09/07/2010 ai nn. 25054 / 5632

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 02/07/2010, rep. n. 39622/20712, a rogito notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 1.400.000,00; spese € 1.260.000,00; totale € 2.660.000,00
tasso interesse annuo 3,8%; durata 20 anni

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**
SOCIETA' COOPERATIVA (creditore ipotecario)
con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 14 – **mappale 520 sub 7**

Immobile n. 2

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 14 – **mappale 668**

Immobile n. 3 [...omissis...]

Immobile n. 4

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 14 – **mappale 520 sub 8**

Immobile n. 5

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Terreni
foglio 14 – **mappale 520** (ente urbano di mq 3.256)

Immobile n. 6

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Terreni
foglio 14 – **mappale 668** (ente urbano di mq 439)

Immobili da n. 7 a n. 11 [...omissis...]



Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2016 r.p. n. 4707 r.g. n. 34291

Tipo di Atti – RESTRIZIONE DI BENI

(...omissis... riguarda immobili non oggetto della presente procedura)

ANNOTAZIONE presentata il 31/07/2017 r.p. n. 3671 r.g. n. 27051

Tipo di Atti – RESTRIZIONE DI BENI

(...omissis... riguarda immobili non oggetto della presente procedura)

❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**
iscritta in data 17/12/2018 ai nn. 45487 / 7771

derivante da: Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG-quater D.L. n. 70 del 2011) derivante da atto pubblico amministrativo in data 03/12/2018, rep. n. 46/2018, emesso da Abaco S.p.A. con sede a Padova (PD)

dati: capitale € 35.835,68; totale € 71.671,36

a favore di: **ABACO SPA**

con sede in Padova (PD), c.f. 02391510266

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** *(debitore ipotecario)*

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 14 [...omissis...]

Immobile n. 15

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 14 – **mappale 668**

Immobile n. 16 [...omissis...]

Immobile n. 17

Comune di Cornuda (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 14 – **mappale 520 sub 7**



LOTTO N. 3 :**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSORI AL PIANO INTERRATO E SCOPERTO****Altivole (TV) – frazione Caselle d'Altivole – via Edificio n. 2/B****3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

L'appartamento al piano primo, comprensivo di garage e magazzino al piano interrato, posti auto esterni al piano terra ed area scoperta, fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista (due negozi al piano terra e un alloggio al piano primo), ubicato in via Edificio n. 2/B nella frazione di Caselle d'Altivole, sono così censiti catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1**Comune di ALTIVOLE (TV) – Catasto Fabbricati****sezione C – foglio 7****mapp. 7 sub 11 :** cat. A/2 – cl. 1 – vani 6 – R.C. € 495,80 – via Edificio n. 2B piano T-1**mapp. 7 sub 12 :** cat. C/6 – cl. 2 – mq 43 – R.C. € 104,38 – via Edificio n. 2 piano S1**mapp. 7 sub 13 :** cat. C/2 – cl. 3 – mq 38 – R.C. € 49,06 – via Edificio n. 2 piano S1**mapp. 7 sub 16 :** cat. C/6 – cl. 1 – mq 13 – R.C. € 26,86 – via Edificio n. 2 piano T**mapp. 7 sub 18 :** cat. C/6 – cl. 1 – mq 25 – R.C. € 51,65 – via Edificio n. 2 piano T**mapp. 7 sub 19 :** area urbana di mq 642 – via Edificio n. 2 piano T

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



Identificazione al Catasto Terreni:

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

Comune di ALTIVOLE (TV),

foglio 20 (corrispondente alla sezione C foglio 7 del Catasto Fabbricati)

mappale 7 - ente urbano di mq 846

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

L'appartamento al piano primo mapp. 7 sub 11 confina:

- A nord, ad est, a sud e ad ovest con affaccio libero sullo scoperto.

Il garage ed il magazzino al piano interrato, rispettivamente mapp. 7 sub 12 e mapp. 7 sub 13, unitamente confinano:

- A nord con muri perimetrali controterra;
- Ad est parte con muri perimetrali controterra e parte con altro accessorio di altra ditta mapp. 7 sub 14;
- A sud parte con altro accessorio di altra ditta mapp. 7 sub 14 e parte con muri perimetrali controterra e rampa scoperta di accesso al piano interrato;
- Ad ovest con muri perimetrali controterra.

Lo scoperto dell'immobile, identificato con il mapp. 7 sub 19, interclude al suo interno i posti auto scoperti mapp. 7 sub 16 e mapp. 7 sub 18 di medesima ditta ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, oltre ad intercludere anche i posti auto scoperti di altra ditta mapp. 7 sub 15 ed il piano terra del fabbricato composto da n. 2 negozi identificati con il mapp. 7 sub 3 e mapp. 7 sub 10 sempre di altra ditta.

Sullo scoperto mapp. 7 sub 19 sussiste diritto di passaggio pedonale e veicolare ai sensi dell'art. 1062 c.c. a favore delle unità commerciali di altra ditta site al piano terra dell'immobile di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione e sopra descritte.

Lo scoperto mapp. 7 sub 19, unitamente ai posti auto scoperti mapp. 7 sub 16-18, confinano esternamente:

- A nord ed est con strada pubblica via Edificio;
- A sud con ente urbano mapp. 288;
- Ad ovest con ente urbano mapp. 726.



Fig. 3.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di ALTIVOLE, fg 20, mapp. 7
con freccia rossa è indicato il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



3.2) UBICAZIONE:

ALTIVOLE (TV) – frazione Caselle d’Altivole – via Edificio n. 2/B

Il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato nel centro abitato di Caselle d’Altivole, frazione dell’omonimo Comune di Altivole.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi ecc. si trovano nel centro abitato e/o nei limitrofi centri frazionali e/o del capoluogo di Altivole, all’interno di un raggio di circa tre chilometri.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nella frazione di Fanzolo del Comune di Veduggio (TV), a circa cinque chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l’Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Montebelluna e/o Castelfranco Veneto che distano all’incirca una decina di chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 3.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell’ubicazione dell’immobile

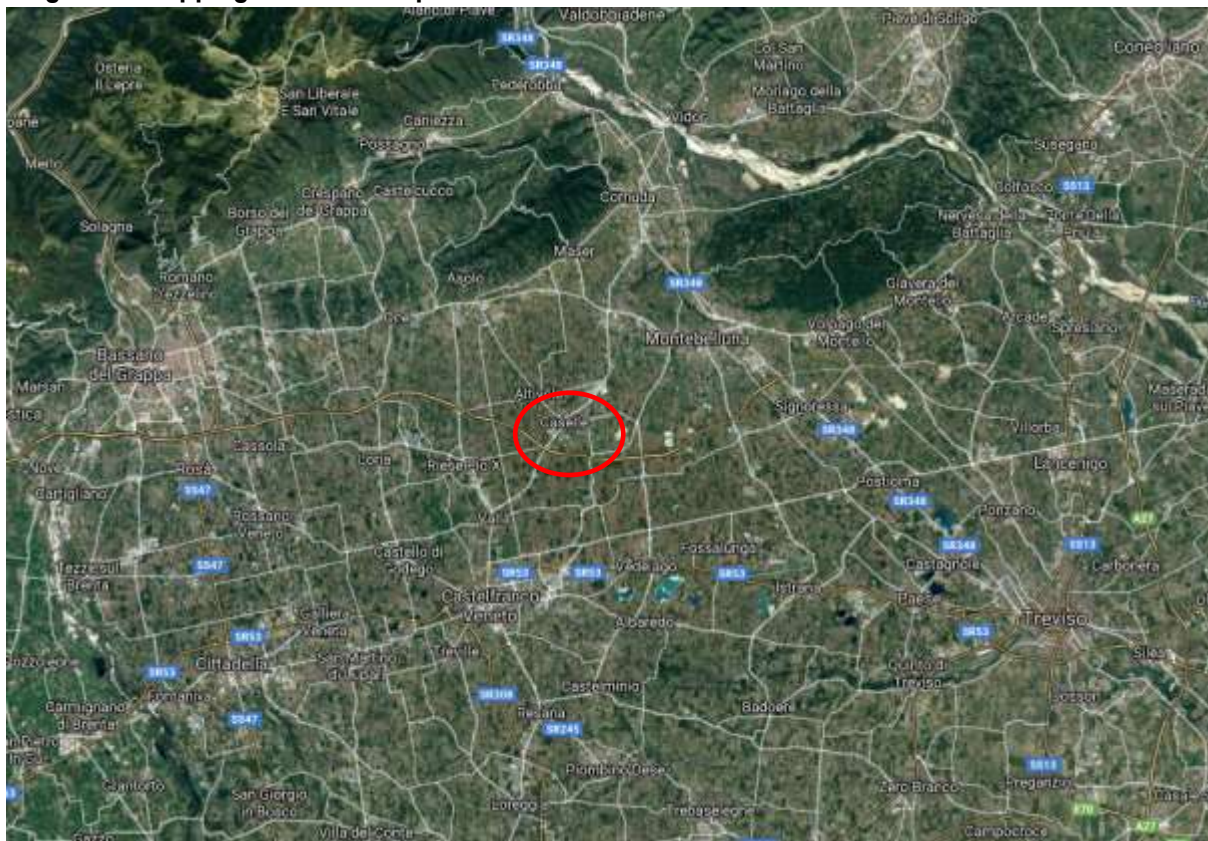
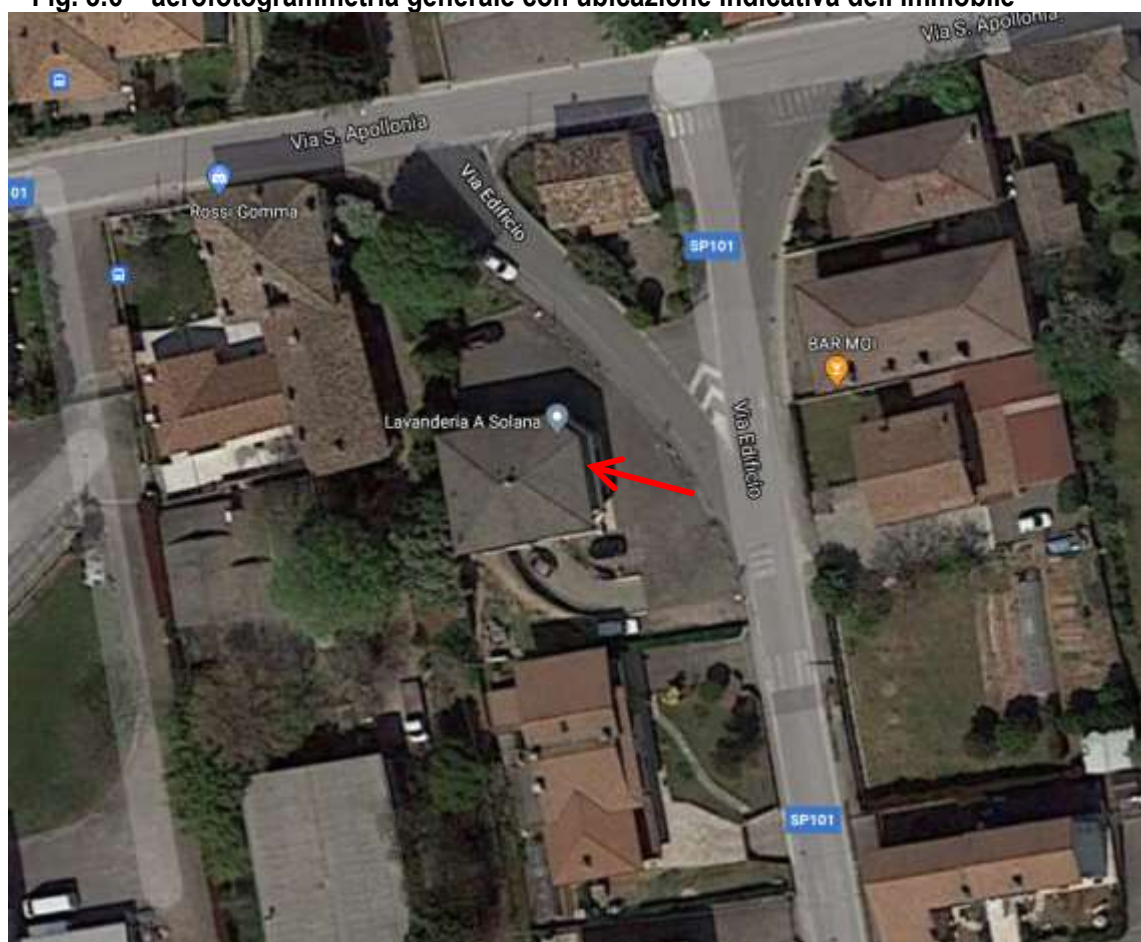


Fig. 3.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 3.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile



3.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di ALTIVOLE, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in

Zona residenziale C1/44 (all'interno del perimetro di centro abitato)

Fig. 3.7 – estratto Piano degli Interventi (Zonizzazione) del Comune di ALTIVOLE

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

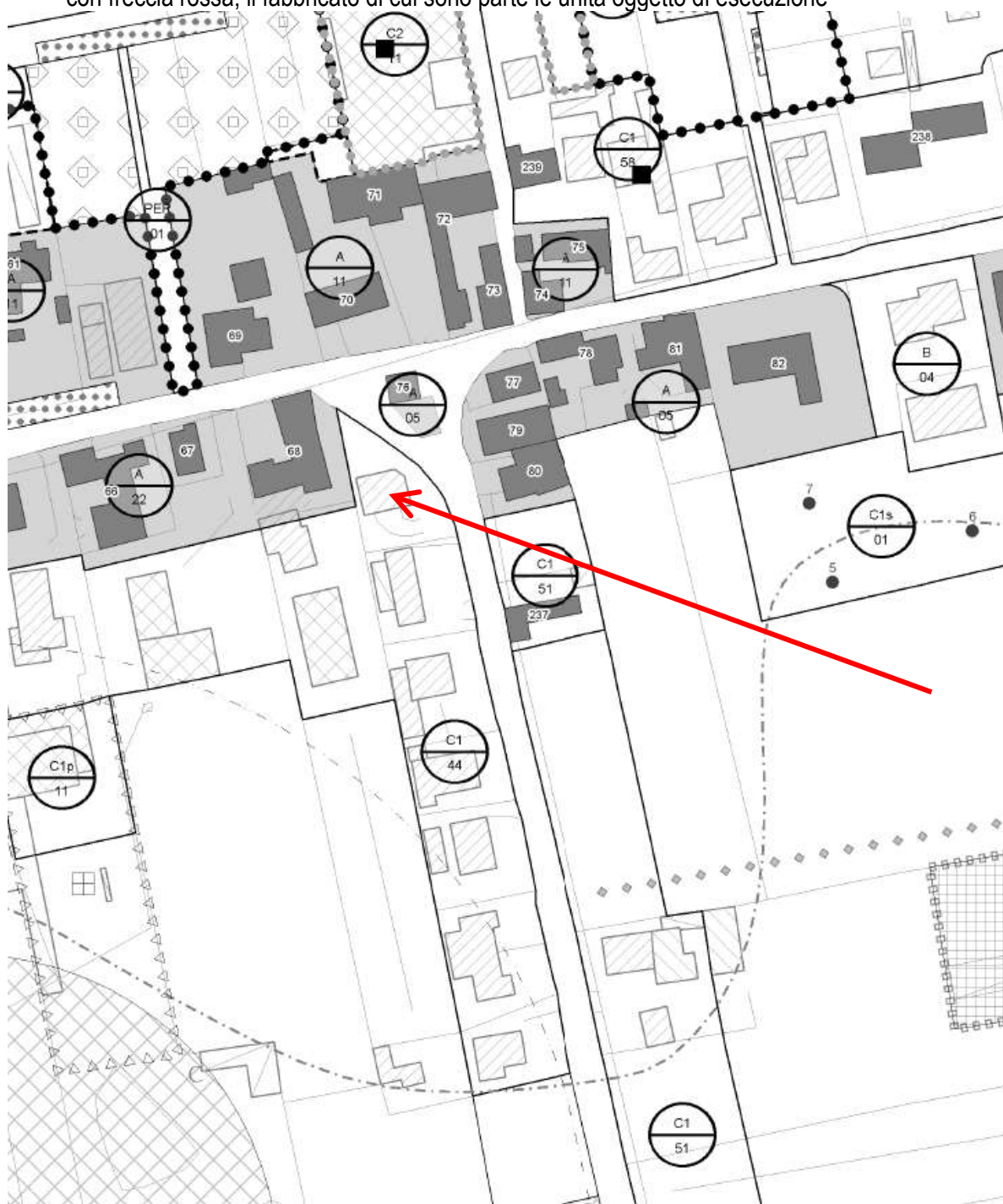
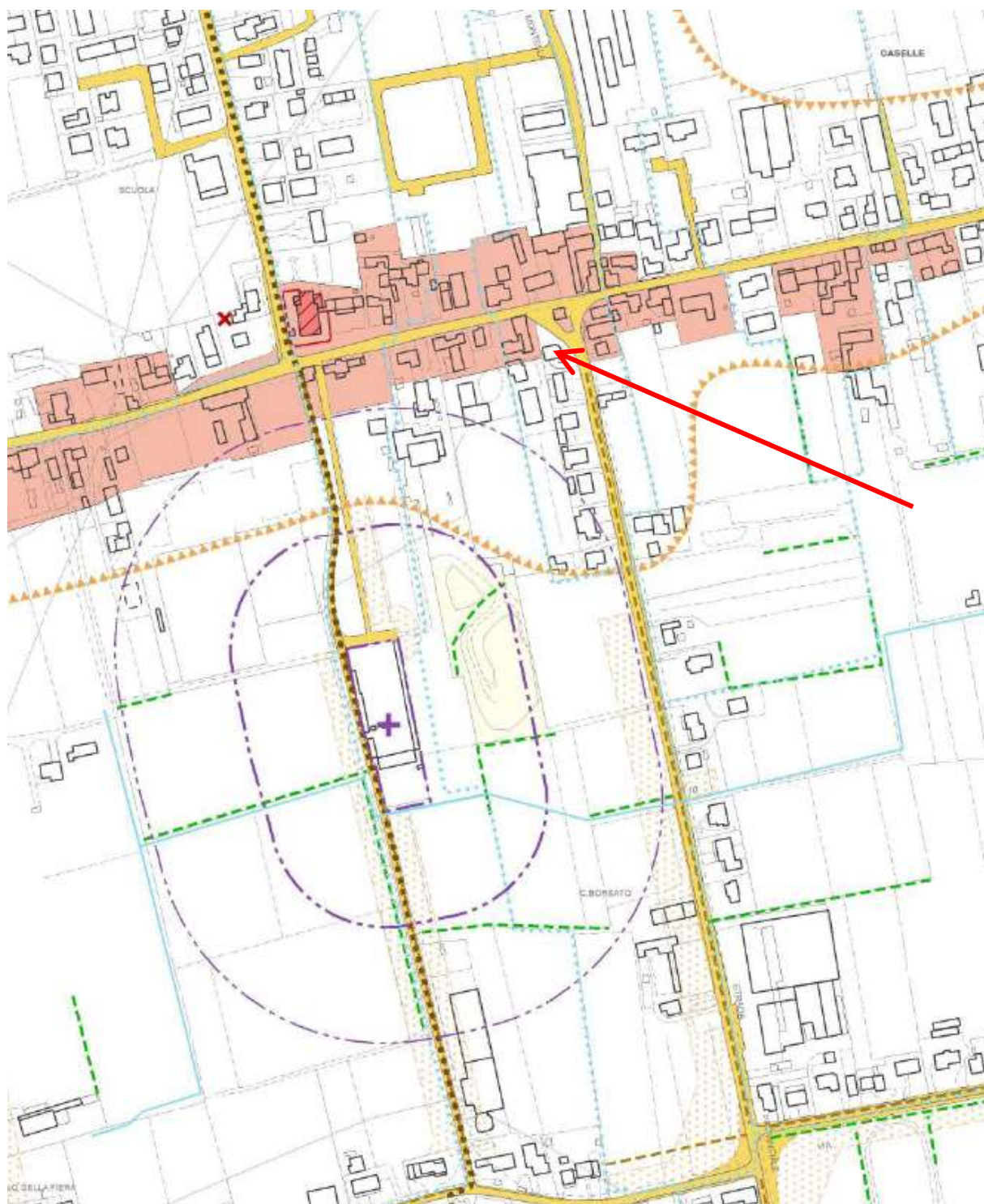


Fig. 3.7 bis – estratto Piano degli Interventi (Vincoli) del Comune di ALTIVOLE
con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

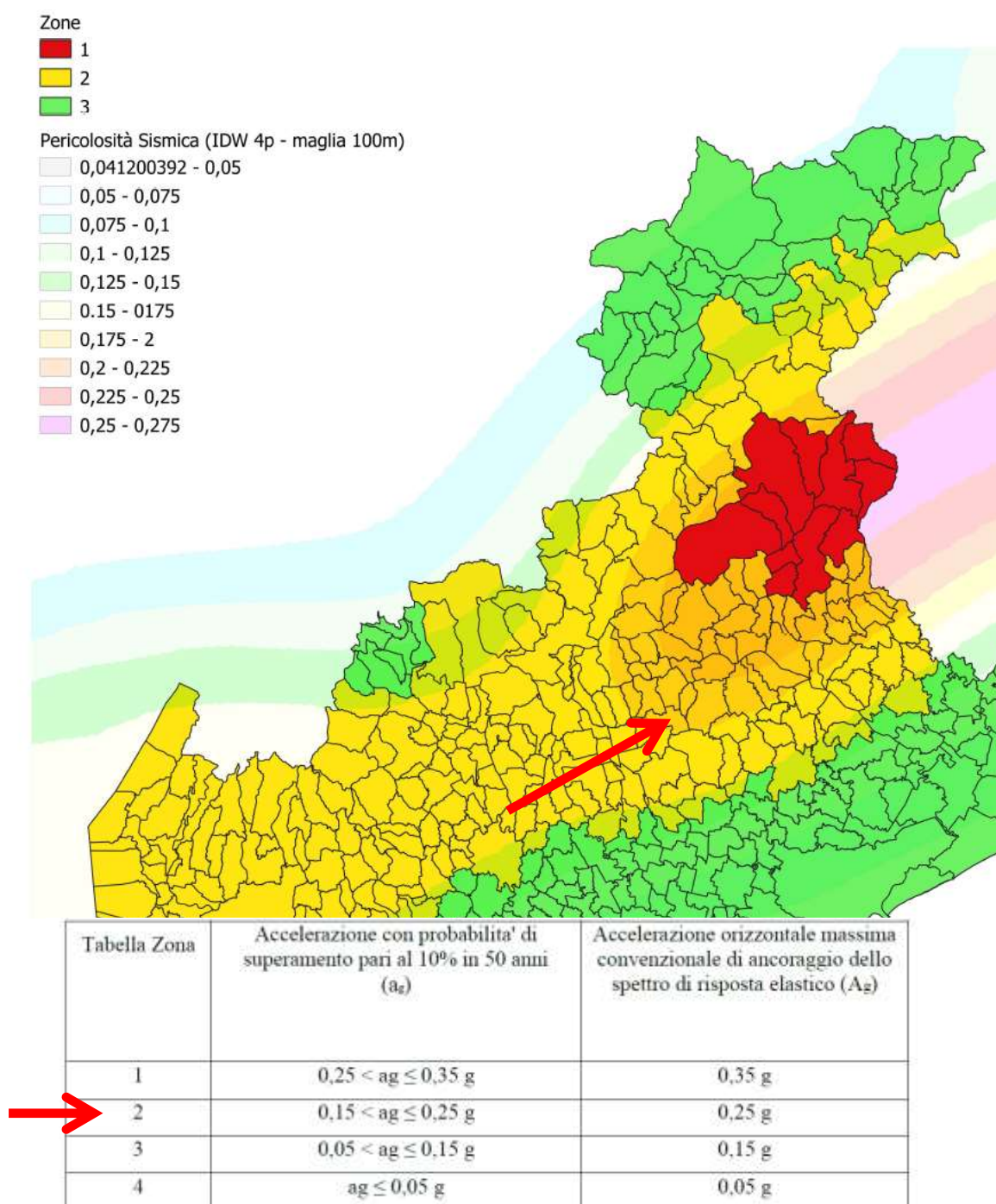


3.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di ALTIVOLE è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di ALTIVOLE è stato confermato in Zona 2.

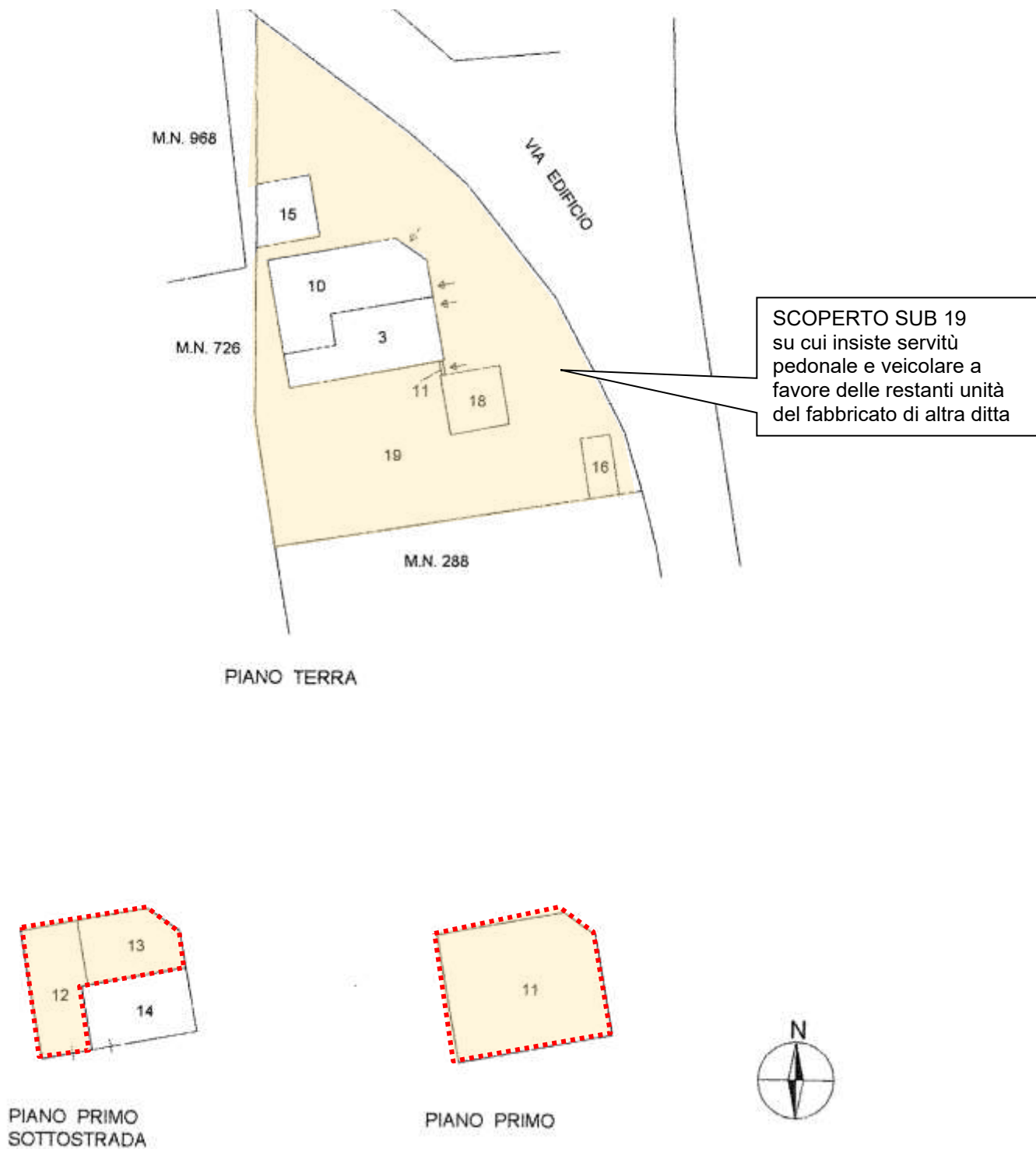
Fig. 3.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



3.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 3.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 7 di Altivole, mappale 7

In giallo le unità oggetto di esecuzione (sub 11-appartamento, sub 12-garage, sub 13-magazzino, sub 16 e 18 posti auto scoperti, sub 19-area scoperta)



Conformità intestazione catastale:

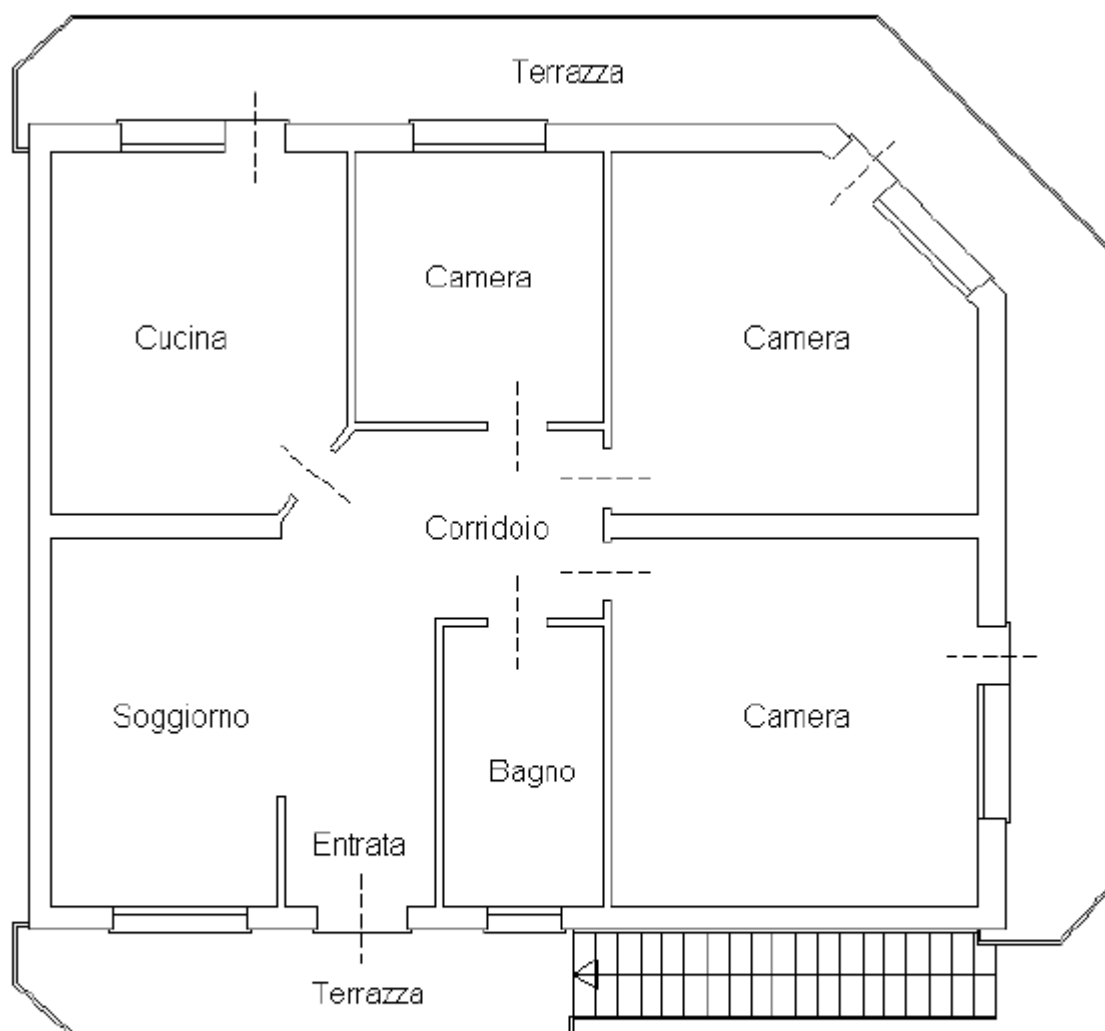
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**appartamento al piano primo**, identificato con il mappale 7 sub 11 (sez. C fg. 7 di ALTIVOLE), depositata in banca dati in data 16/05/2016 prot. TV0065539, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 3.10 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Altivole, mappale 7 sub 11

APPARTAMENTO PIANO PRIMO



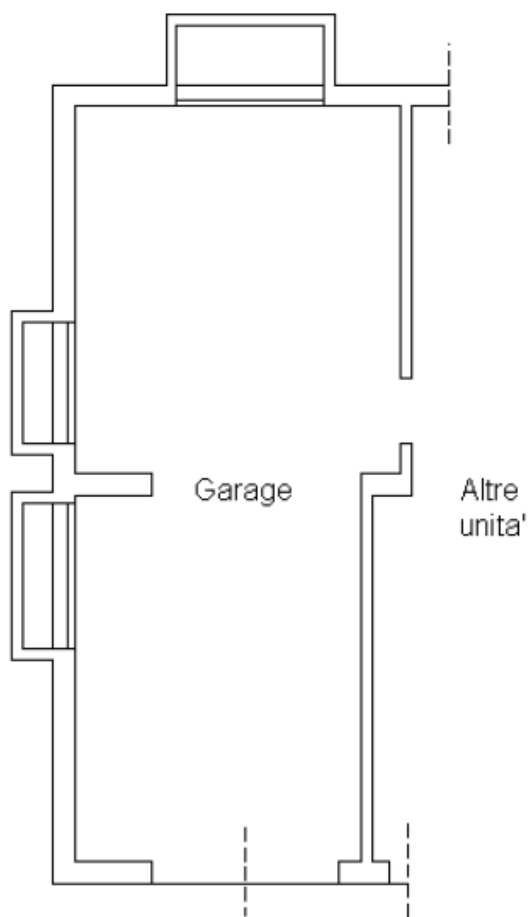
PIANTA PIANO PRIMO
h=2.85m



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano interrato**, identificato con il mappale 7 sub 12 (sez. C fg. 7 di ALTIVOLE), depositata in banca dati in data 16/05/2016 prot. TV0065539, **NON è conforme allo stato di fatto** (è stata realizzata abusivamente una parete divisoria interna che non è stata rappresentata graficamente, ma comunque non va ad incidere su consistenza, classamento e rendita catastale dell'immobile).

Fig. 3.11 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Altivole, mappale 7 sub 12

GARAGE PIANO INTERRATO



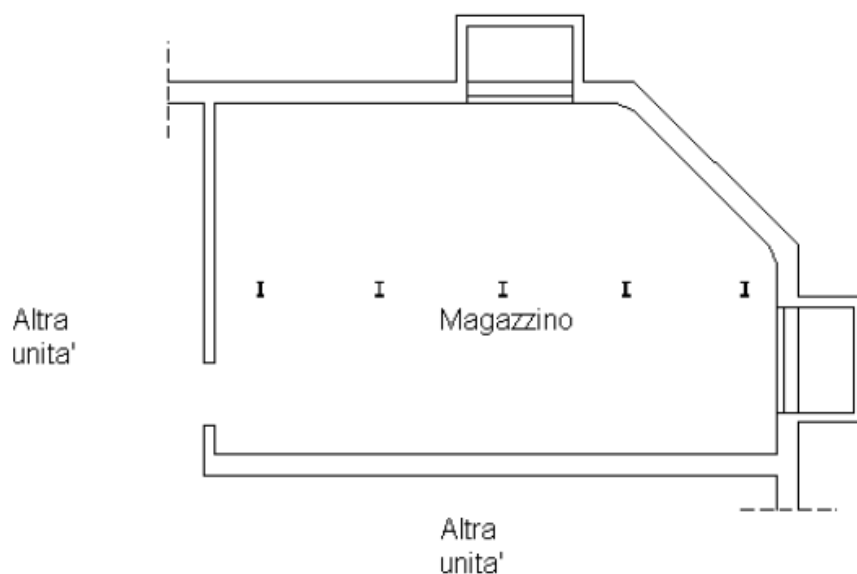
PIANTA PIANO INTERRATO
h=2.30m



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **magazzino al piano interrato**, identificato con il mappale 7 sub 13 (sez. C fg. 7 di ALTIVOLE), depositata in banca dati in data 16/05/2016 prot. TV0065539, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 3.12 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Altivole, mappale 7 sub 13

MAGAZZINO PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO INTERRATO
h=2.30m

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **posto auto scoperto al piano terra**, identificato con il mappale 7 sub 16 (sez. C fg. 7 di ALTIVOLE), depositata in banca dati in data 16/05/2016 prot. TV0065539, è **conforme allo stato di fatto**.



Fig. 3.13 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Altivole, mappale 7 sub 16

POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **posto auto scoperto al piano terra**, identificato con il mappale 7 sub 18 (sez. C fg. 7 di ALTIVOLE), depositata in banca dati in data 25/05/2017 prot. TV0060087, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 3.14 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 7 di Altivole, mappale 7 sub 18

POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA



3.6) **DESCRIZIONE LOTTO N. 3**

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO :

L'appartamento con accessori al piano interrato e con area scoperta oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista, edificato nella fine degli anni 1960.

L'edificio di cui sono parte le unità in oggetto si eleva su complessivi due piani fuori terra ed uno interrato ed è composto al piano primo dall'appartamento oggetto di esecuzione (sub 11), al piano terra da due negozi di altra ditta, al piano interrato dal garage e magazzino oggetto di esecuzione (sub 12-13) e da un ulteriore locale accessorio di altra ditta.

Esternamente vi è l'area scoperta del mappale 7 di proprietà dell'esecutato (sub 19), sul quale sono stati ricavati dei posti auto esterni, in parte oggetto di esecuzione (sub 16 – 18) ed in parte di proprietà di altra ditta (sub 15).

L'area scoperta è per la maggior parte pavimentata, non recintata, ed è con accesso diretto dalla strada pubblica via Edificio.

Sullo scoperto mapp. 7 sub 19 sussiste diritto di passaggio pedonale e veicolare ai sensi dell'art. 1062 c.c. a favore delle unità commerciali al piano terra di altra ditta dell'immobile di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione.

All'attualità l'edificio presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate al civile e tinteggiate.

ACCESSI:

L'accesso all'area scoperta avviene direttamente dalla strada pubblica via Edificio.

L'accesso all'appartamento al piano primo avviene dallo scoperto per il tramite di una rampa di scale esterna esclusiva.

L'accesso al piano interrato avviene solo dall'esterno per il tramite di uno scivolo scoperto.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al piano primo del fabbricato ed ha esposizione su tutti e quattro i lati.

L'appartamento è composto dall'ingresso-soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, una camera singola, bagno, corridoio, terrazza sui lati nord ed est e terrazza sul lato sud (in corrispondenza dell'arrivo della rampa di scale esterna esclusiva).

Al piano interrato vi sono un garage/deposito di circa 43 mq ed un magazzino di circa 38 mq.



Fig. 3.15 – vista da nord-est del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione
(appartamento piano primo e locali accessori al piano interrato)



Fig. 3.16 – vista da nord del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione
(appartamento piano primo e locali accessori al piano interrato)



**Fig. 3.17 – vista da sud-est del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione
(appartamento piano primo e locali accessori al piano interrato)**



**Fig. 3.18 – vista da sud del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione
(appartamento piano primo e locali accessori al piano interrato)**



**Fig. 3.19 e 3.20 – vista da sud del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione
(appartamento piano primo e locali accessori al piano interrato)**



Fig. 3.21 – ingresso / soggiorno

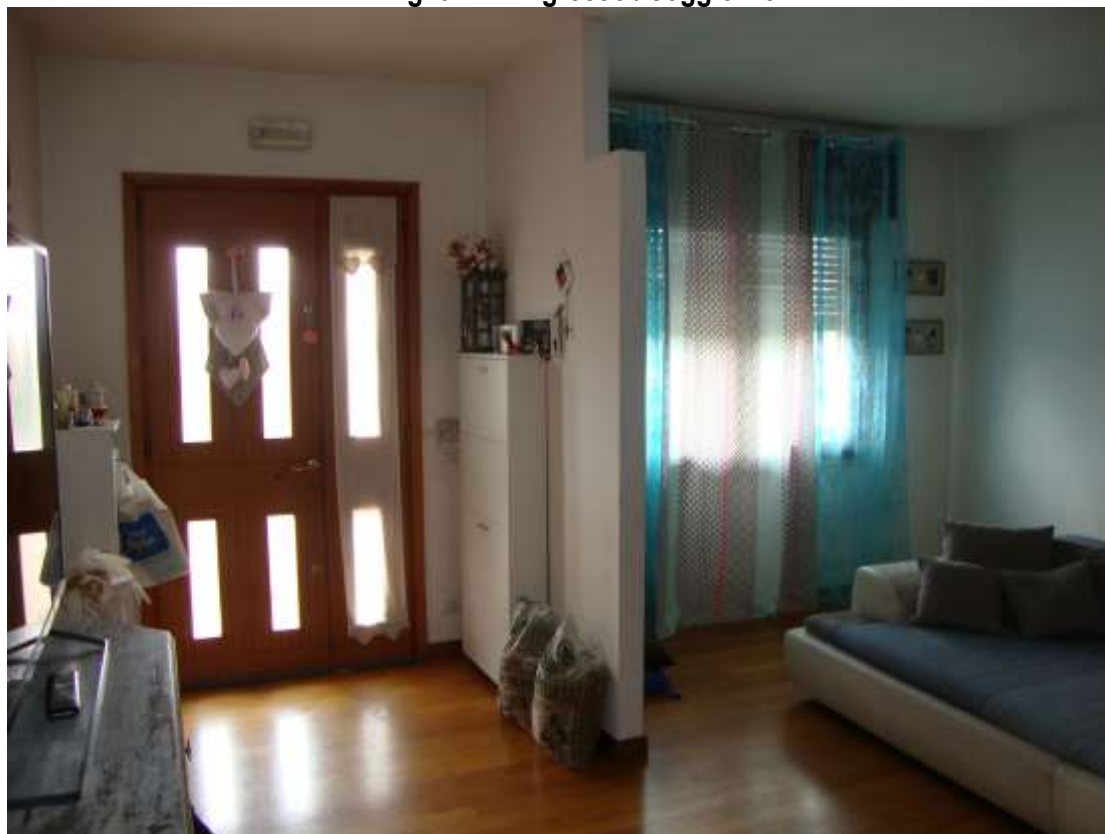


Fig. 3.22 – camera matrimoniale



Fig. 3.23 – camera matrimoniale



Fig. 3.24 – camera singola



Fig. 3.25 – bagno



Fig. 3.26 – garage / locale deposito



Fig. 3.27 – garage / locale deposito



Fig. 3.28 – magazzino



Finiture interne:

Le pavimentazioni interne dell'appartamento al piano primo sono in parquet di legno e/o similari (laminato).

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati in bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc e finestre in legno ad anta con vetrocamera di vetusta fattura.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un più ampio fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato, la cui costruzione risale alla fine degli anni 1960 e successivamente sono state apportate modifiche alle destinazioni dei locali interni.

La tipologia di finitura del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1960-1970) e successivi rimaneggiamenti.

La struttura verticale è costituita da murature portanti, la copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione con manto in tegole.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di ALTIVOLE non era dichiarato territorio sismico.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e potrebbero risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

Impianti:

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

L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO, con caldaia murale e apparecchi terminali costituiti da radiatori del tipo tubolare (manca il libretto caldaia).

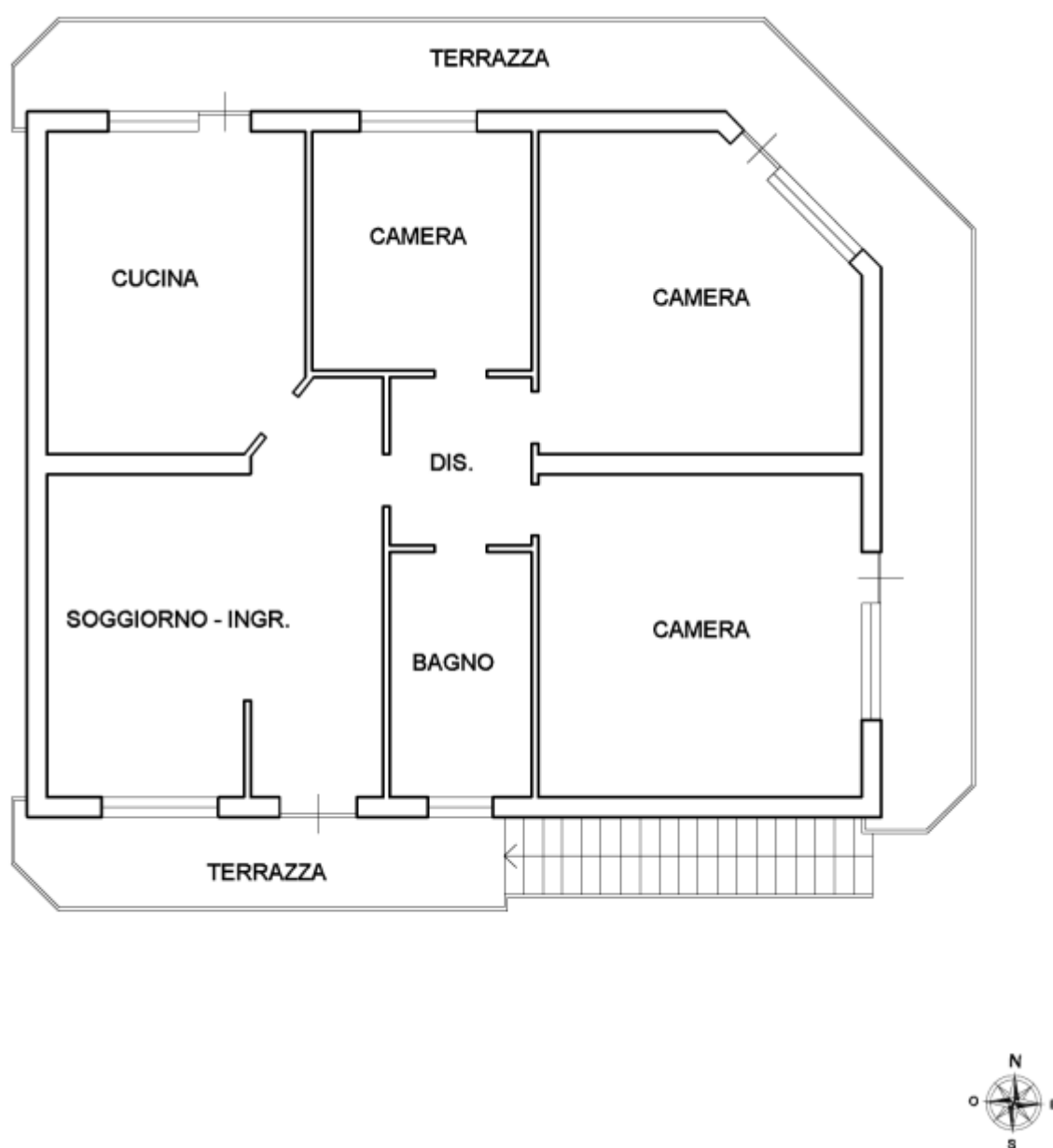
Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di



impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Fig. 3.29 – schema a vista (fuori scala) dell'appartamento al piano PRIMO oggetto di esecuzione



Stato manutentivo:

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

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, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nella fine degli anni 1960 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

Stato dell'immobile :

L'appartamento attualmente è OCCUPATO DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE datato 21/11/2016, antecedente l'instaurazione della presente procedura, con durata dal 01/12/2016 al 30/11/2020, salvo tacito rinnovo, registrato il 23/11/2016 al n. 005222 serie 3T, canone annuo € 6.000,00. Come indicato dal custode giudiziario, i canoni di locazione vengono corrisposti a terzi in forza di Atto di Pignoramento presso Terzi del Tribunale di Treviso.

Essendo abitato è arredato, sono presenti materiali vari ed è allacciato ai pubblici servizi.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per lo smaltimento del materiale presente nell'unità.

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

3.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ALTIVOLE, per l'edificio di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 08/09/1968;
- L'unità immobiliare ad uso abitativo è stata dichiarata abitabile in data 18/12/1969
Permesso n. 5455;



- Concessioni in sanatoria n. 1488 e n. 1489 rilasciate in data 14/02/1990;
- S.C.I.A. di variazione d'uso (da ufficio a residenza) prot. 4696 del 29/04/2016.

A tutt'oggi non risulta concluso l'iter della SCIA di cambio d'uso da ufficio a residenza, in quanto non risulta presentato il Certificato di Collaudo di Fine Lavori di cui alla SCIA e non è stata presentata la relativa Segnalazione Certificata di Agibilità.

Pertanto sarà necessario presentare a cura e spese dell'aggiudicatario la distinta dichiarazione di agibilità, con le relative incombenze ed adeguamenti eventualmente necessari.

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato dell'appartamento **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto è stata suddivisa la zona giorno ricavando un disimpegno per la zona notte.

Lo stato autorizzato del garage / deposito **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto è stata realizzata abusivamente una paretina divisoria interna.

Costi di regolarizzazione urbanistica

Per quanto concerne le difformità riscontrate, le stesse sono sanabili mediante presentazione di sanatoria ordinaria e relativa variazione catastale per un costo presunto di € 3.500,00.

Successivamente all'espletamento della sanatoria ordinaria e conseguente variazione catastale, dovrà essere istruita idonea Segnalazione Certificata di Agibilità a cura e spese dell'aggiudicatario per un costo presunto di Euro 15.000,00 comprensivi di eventuali adeguamenti minimi necessari per l'ottenimento delle certificazioni di conformità.

3.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute, con altre, **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di:



Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 29/02/2000 rep. 4830, trascritto a Treviso in data 09/03/2000 ai numeri 9668/6939.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi della Legge (art. 1117 c.c. e segg.) e dei titoli di provenienza.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, 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, facenti parte di un più ampio edificio, 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 e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- sullo scoperto mapp. 7 sub 19 sussiste diritto di passaggio pedonale e veicolare ai sensi dell'art. 1062 c.c. a favore delle unità commerciali al piano terra di altra ditta dell'immobile di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione (servitù citata negli atti traslativi della proprietà delle restanti unità del fabbricato di altra ditta).

3.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel



determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Appartamento Piano Primo		circa mq 140
Garage Piano Interrato		circa mq 50
Magazzino Piano Interrato		circa mq 42
Posto auto scoperto		circa mq 13
Posto auto scoperto		circa mq 25
Scoperto (con servitù a favore di altre unità)	catastali	circa mq 642

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 Primo	$Mq\ 140 \times 1,00 =$	circa mq 140
Garage piano interrato	$mq\ 50 \times 0,50 =$	circa mq 25
Magazzino piano interrato	$mq\ 42 \times 0,50 =$	circa mq 21
Posto auto scoperto	$mq\ 13 \times 0,25 =$	circa mq 3
Posto auto scoperto	$mq\ 25 \times 0,25 =$	circa mq 6
Incidenza scoperto esclusivo (con servitù a favore di altre unità)		circa mq 15
	TOTALE arrotondato	circa mq 210



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 210

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 2020 – Semestre 2

Comune di ALTIVOLE (TV)

Fascia/zona: Suburbana / Frazione di Caselle

codice di zona: "E3"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.050

Valore di mercato MAX: €/mq 1.150 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.100

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 (**frazione di Caselle – posizione zona periferia**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.045,45

Valore medio €/mq 1.123,49

Valore massimo €/mq 1.201,53

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 850,47

Valore medio €/mq 916,07

Valore massimo €/mq 981,68

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 751,36



Valore medio €/mq 793,84

Valore massimo €/mq 836,31

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Porzione laterale di civile abitazione con piccola corte esclusiva e posti auto con accesso indipendente, su tre livelli (anni 1960)	Frazione di Altivole - centralissimo	120	€ 79.000,00	Arrotondato €/mq 658	www.immobiliare.it rif EK-8752842
Appartamento al piano 1^ con tre camere, terrazza, al piano seminterrato garage doppio, oltre ad ampio parcheggio a disposizione (anni 1980)	S. Vito di Altivole	90	€ 85.000,00	Arrotondato €/mq 944	www.immobiliare.it rif 1294

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 periferica, frazione Caselle di Altivole (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento al piano primo, inserito in un più ampio fabbricato a due piani fuori terra, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, una camera singola, bagno, disimpegno con garage/deposito e magazzino al piano interrato, posti auto scoperti e area scoperta di proprietà su cui insiste servitù di passaggio a favore di altre unità
- Superficie commerciale = mq 210
- Vetustà: fine anni 1960
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre



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 800,00**

**ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,
ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di€/mq 720,00**

**che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà
pari a mq 210 x €/mq 720,00 =arrotondato..... € 144.000,00**

Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (fine anni 1960 e successivi rimaneggiamenti);
- vi sono difformità edilizie e catastali da sanare;
- dovrà essere presentata idonea pratica di agibilità.



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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 3.500,00
Pratica di Agibilità	€ 15.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 10.000,00
Totale detrazioni	€ 28.500,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 144.000,00 - € 28.500,00 = arrotondato € 115.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 115.000,00 (dicasi Euro centoquindicimila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 3 oggetto della presente esecuzione immobiliare.

3.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 3) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:



*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 04/02/2020 ai nn. 3904 / 2808

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 03/01/2020, repertorio n. 11314, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**
SOCIETA' COOPERATIVA

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità megoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità megoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità megoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 6 [...omissis...]

Immobile n. 7

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 11**

Immobile n. 8

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 12**

Immobile n. 9

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 13**

Immobile n. 10

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 16**

Immobile n. 11

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 18**

Immobile n. 12

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 19**

Immobili da n. 13 a n. 22 [...omissis...]



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 09/07/2010 ai nn. 25054 / 5632

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 02/07/2010, rep. n. 39622/20712, a rogito notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 1.400.000,00; spese € 1.260.000,00; totale € 2.660.000,00
tasso interesse annuo 3,8%; durata 20 anni

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**
SOCIETA' COOPERATIVA (creditore ipotecario)
con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 6 [...omissis...]

Immobile n. 7 [...omissis... riguarda immobile non oggetto della presente procedura]

Immobile n. 8 [...omissis... riguarda immobile non oggetto della presente procedura]

Immobile n. 9
Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 6**

N.B. Il sub 6 è stato soppresso e sostituito dall'odierno sub 10 NON oggetto di esecuzione e dal sub 13 oggetto di esecuzione

Immobile n. 10
Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 7**

N.B. Il sub 7 è stato soppresso e sostituito dall'odierno sub 12 oggetto di esecuzione



Immobile n. 11 [...omissis...]

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2016 r.p. n. 4707 r.g. n. 34291

Tipo di Atti – RESTRIZIONE DI BENI

(...omissis... riguarda immobili non oggetto della presente procedura)

ANNOTAZIONE presentata il 31/07/2017 r.p. n. 3671 r.g. n. 27051

Tipo di Atti – RESTRIZIONE DI BENI

(...omissis... riguarda immobili non oggetto della presente procedura)

❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**
iscritta in data 17/12/2018 ai nn. 45487 / 7771

derivante da: Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG-quater D.L. n. 70 del 2011) derivante da atto pubblico amministrativo in data 03/12/2018, rep. n. 46/2018, emesso da Abaco S.p.A. con sede a Padova (PD)

dati: capitale € 35.835,68; totale € 71.671,36

a favore di: **ABACO SPA**

con sede in Padova (PD), c.f. 02391510266

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** *(debitore ipotecario)*

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 7 [...omissis...]

Immobile n. 8

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 11**

Immobile n. 9

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 12**



Immobile n. 10

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 13**

Immobile n. 11

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 16**

Immobile n. 12

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 7 – **mappale 7 sub 17**

N.B. Il sub 17 è stato soppresso e sostituito dall'odierno sub 18 e sub 19, entrambi oggetto di esecuzione

Immobili da n. 13 a n. 17 [...omissis...]



LOTTO N. 4 :**PORZIONE DI MAGAZZINO ARTIGIANALE CON SCOPERTO ESCLUSIVO****Altivole (TV) – via Piave n. 19/3****4.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

La porzione di magazzino artigianale oggetto di esecuzione (derivante da una suddivisione non autorizzata di un fabbricato di maggiori dimensioni), comprensivo di scoperto esclusivo, che costituisce la porzione nord di un più ampio fabbricato artigianale, è ubicato in via Piave n. 19/3 nel Comune di Altivole ed è così censito catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1**Comune di ALTIVOLE (TV) – Catasto Fabbricati****sezione C – foglio 4****mapp. 454 sub 7 graffato con sub 11:**

cat. C/2 – cl. 2 – mq 265 – R.C. € 287,41 – via Piave n. 19 piano T

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'immobile di cui sono parte le unità in oggetto non è autonomamente identificata al Catasto Terreni in quanto risulta parte di una particella di maggiori dimensioni che risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di ALTIVOLE (TV), foglio 17 (corrispondente alla sez. C foglio 4 del C. Fabbricati)
mappale 454 - ente urbano di mq 7.214



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

La porzione di magazzino artigianale mapp. 454 sub 7 graffato con la corte esclusiva sub 11 confina:

- A nord, con altro fabbricato e relativo scoperto mapp. 728 e con mapp. 726;
- Ad est, con scoperto di ente urbano mapp. 831;
- A sud, è contiguo con la restante porzione di fabbricato e relativa area di altra ditta mapp. 454 sub 14;
- Ad ovest, con area scoperta di altra ditta mapp. 454 sub 14, dal quale avviene l'accesso in servitù di passaggio dalla strada pubblica via Piave.

Fig. 4.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di ALTIVOLE, fg 17, mapp. 454
con freccia rossa è indicato il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



4.2) UBICAZIONE:

ALTIVOLE (TV) – via Piave n. 19/3

La porzione di fabbricato artigianale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato in zona periferica, a sud del centro abitato di Altivole ed a nord di quello del centro frazionale di Caselle di Altivole, lungo la Strada Provinciale S.P. n. 667 (nella toponomastica comunale denominata “via Piave”, che collega i Comuni di Cornuda (a nord), Altivole e Castelfranco Veneto (a sud).

La zona è facilmente accessibile ed è nelle vicinanze del casello della Superstrada Pedemontana Veneta.

L’accesso avviene dalla predetta Strada Provinciale n. 667, tramite passaggio su area di terzi.

Il fabbricato artigianale di cui è parte non è inserito in un’area produttiva ma fa parte di quelle attività che si sono sviluppate a ridosso dell’arteria provinciale.

La giacitura dell’area è pianeggiante.

Fig. 4.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell’ubicazione dell’immobile

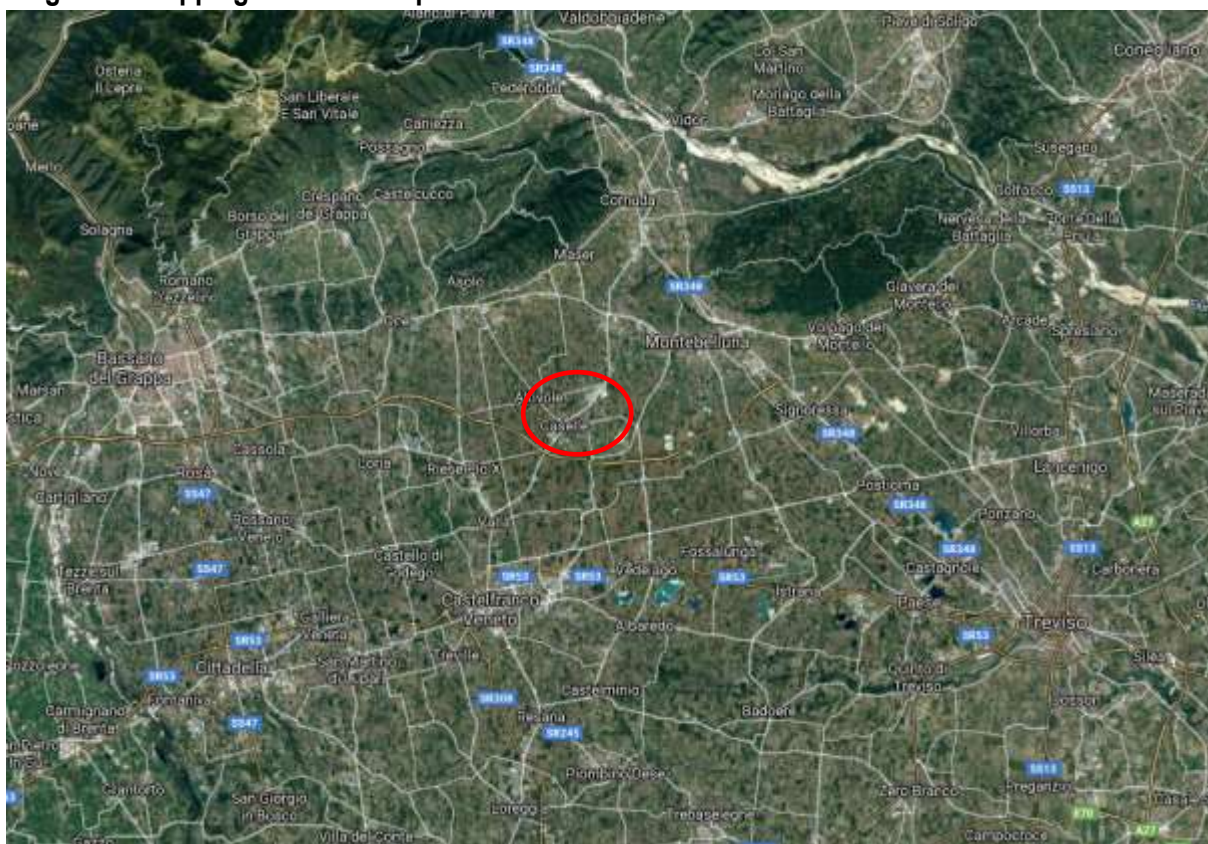


Fig. 4.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

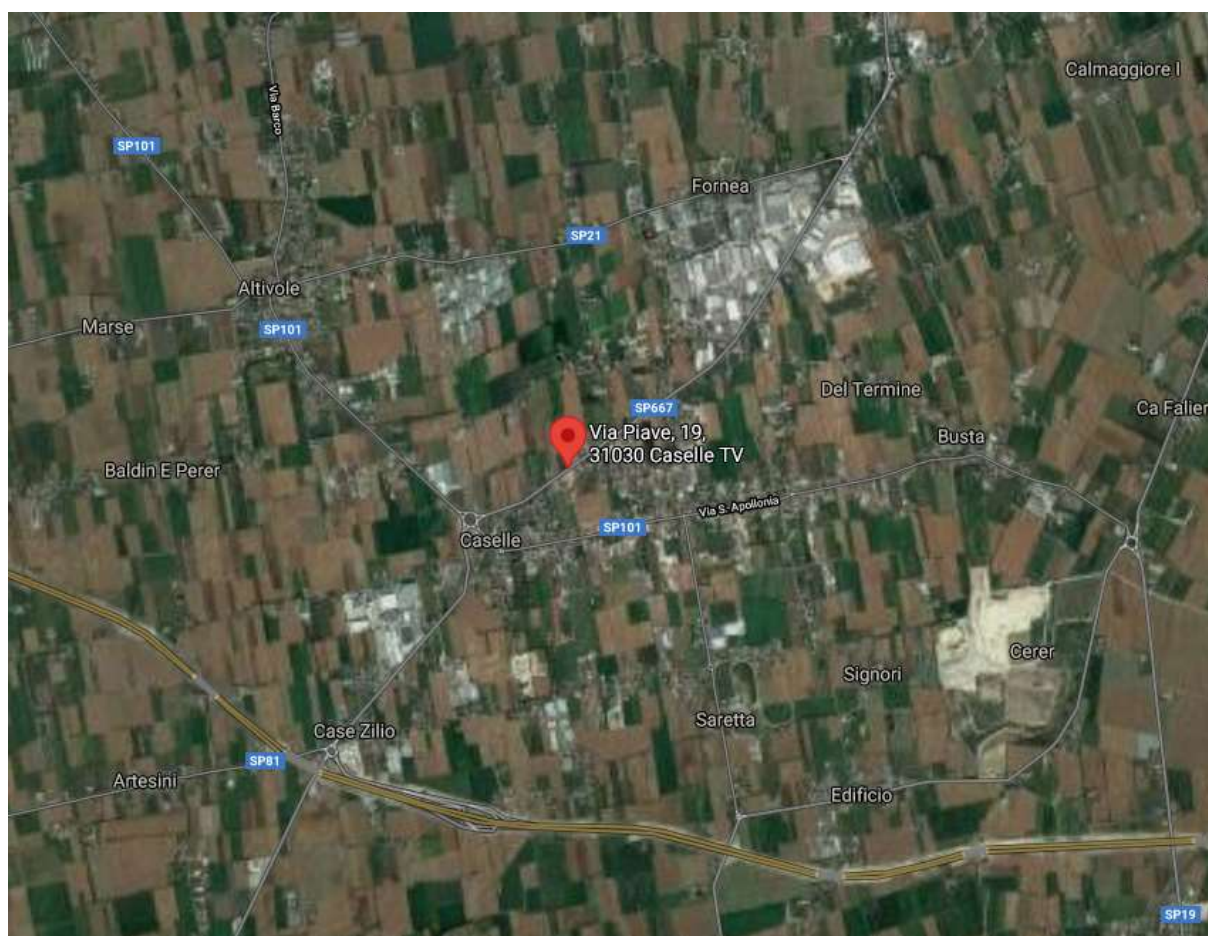


Fig. 4.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

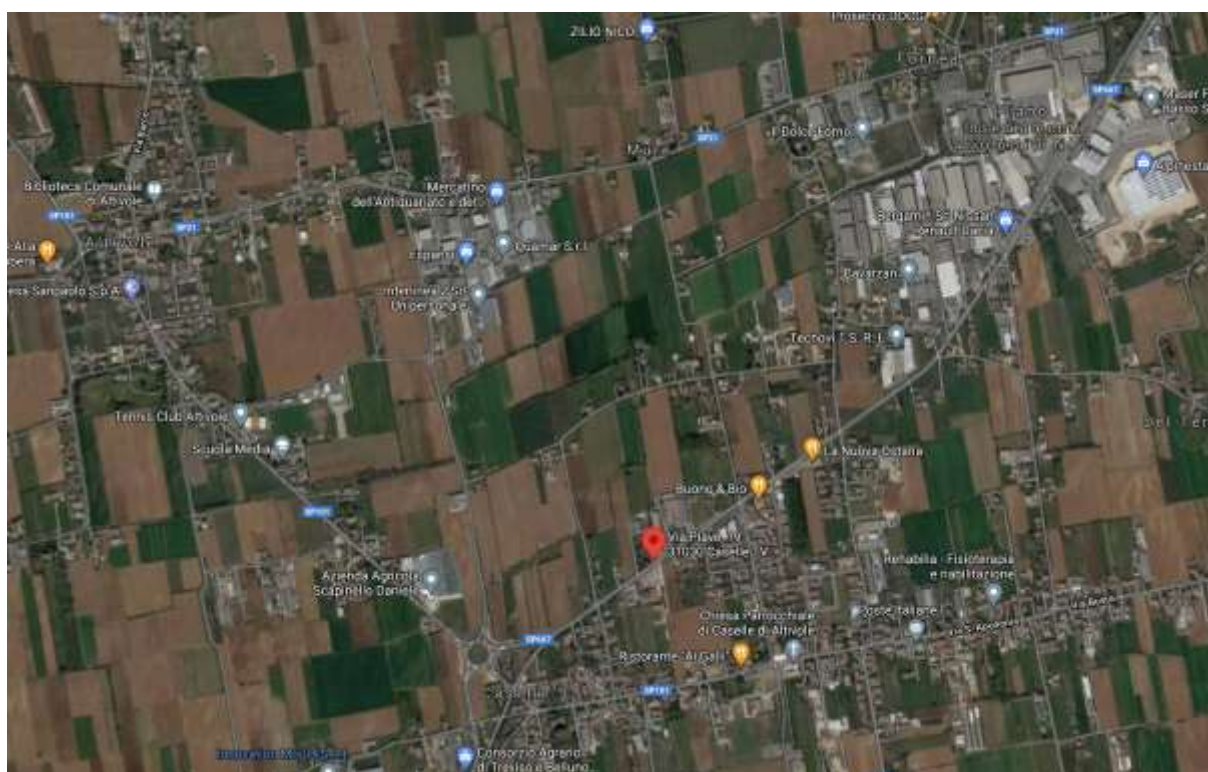


Fig. 4.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

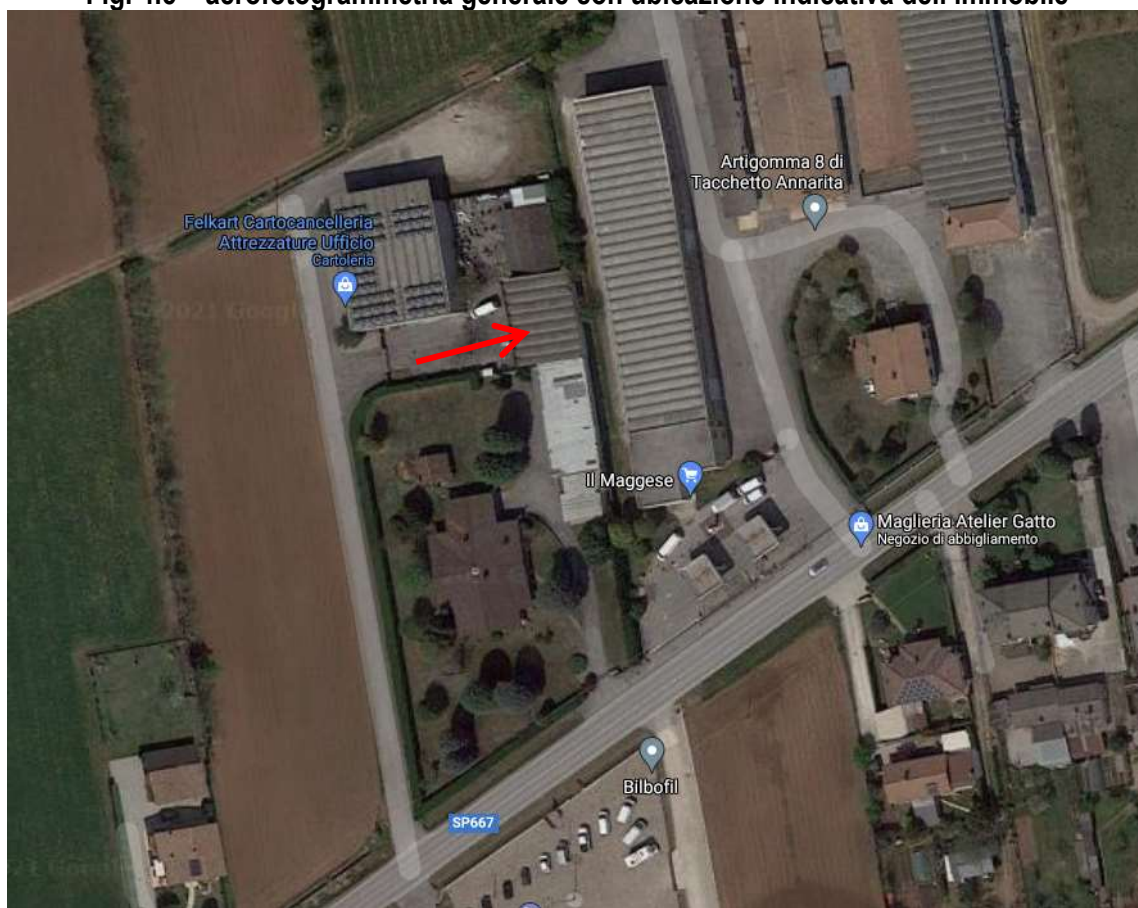


Fig. 4.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



4.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di ALTIVOLE, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in

Zona Omogenea D1 – completamento (all'interno del perimetro di zona produttiva non ampliabile)

Fig. 4.7 – estratto Piano degli Interventi (Zonizzazione) del Comune di ALTIVOLE
con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

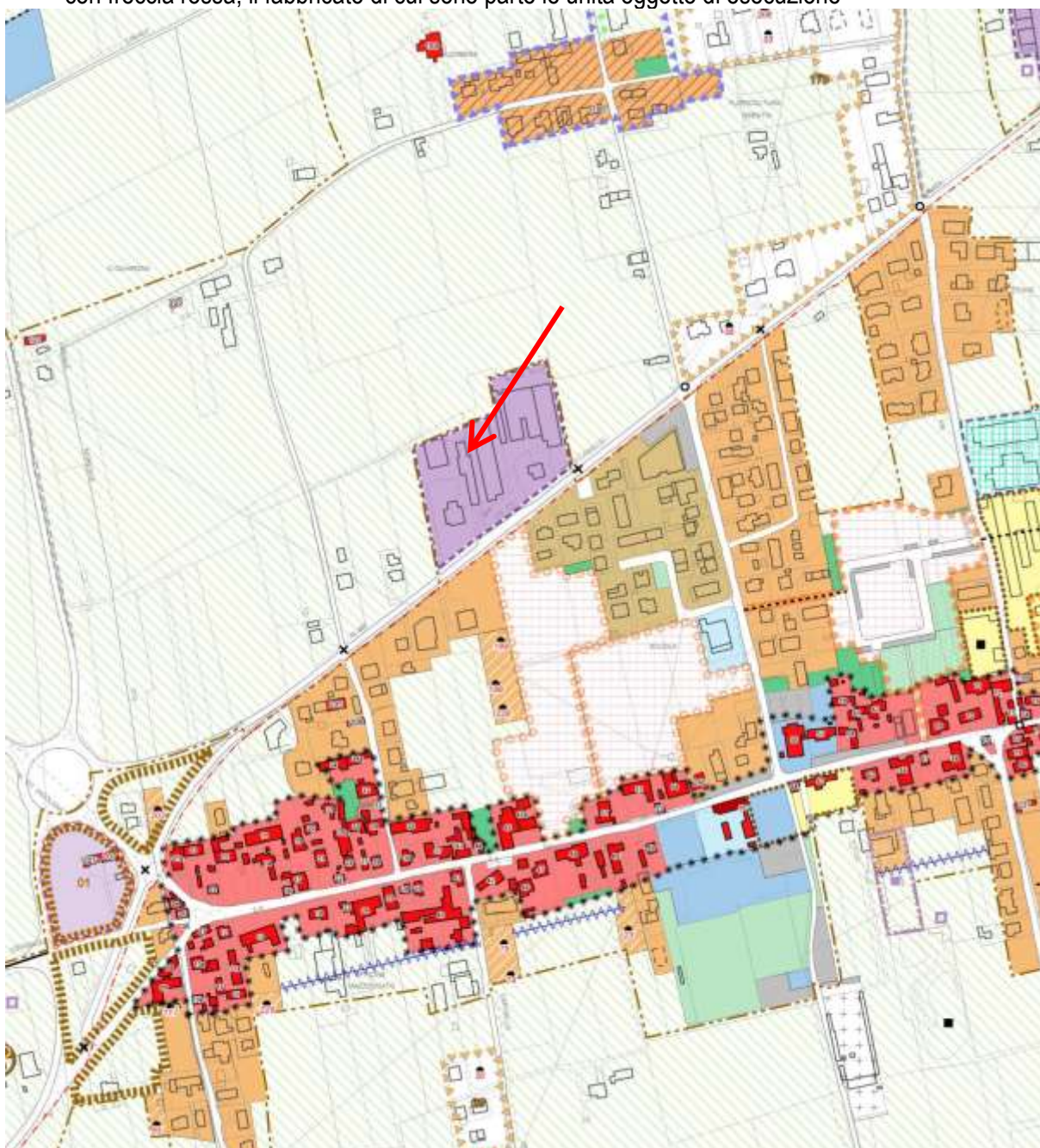
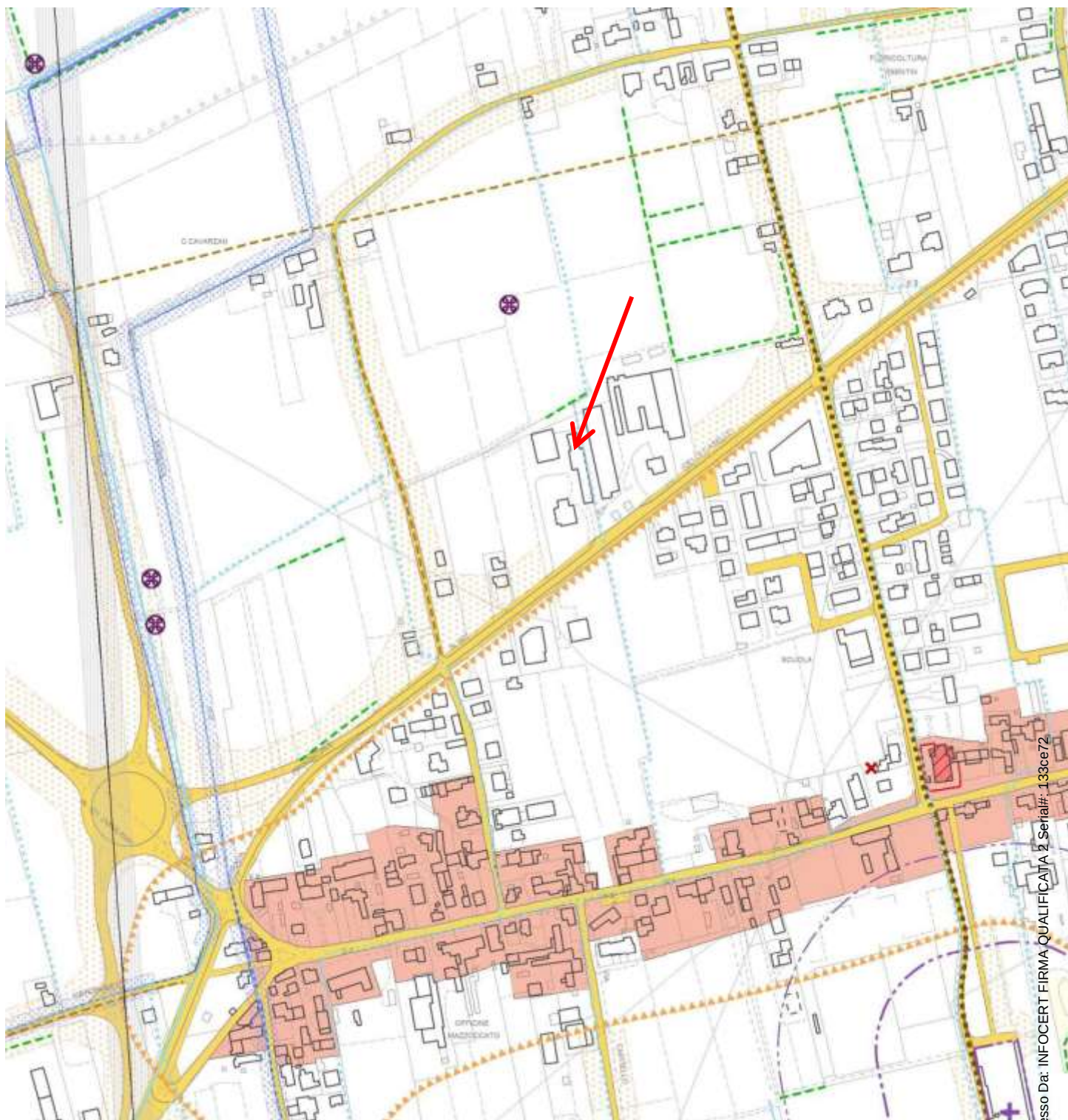


Fig. 4.7 bis – estratto Piano degli Interventi (Vincoli) del Comune di ALTIVOLE
con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

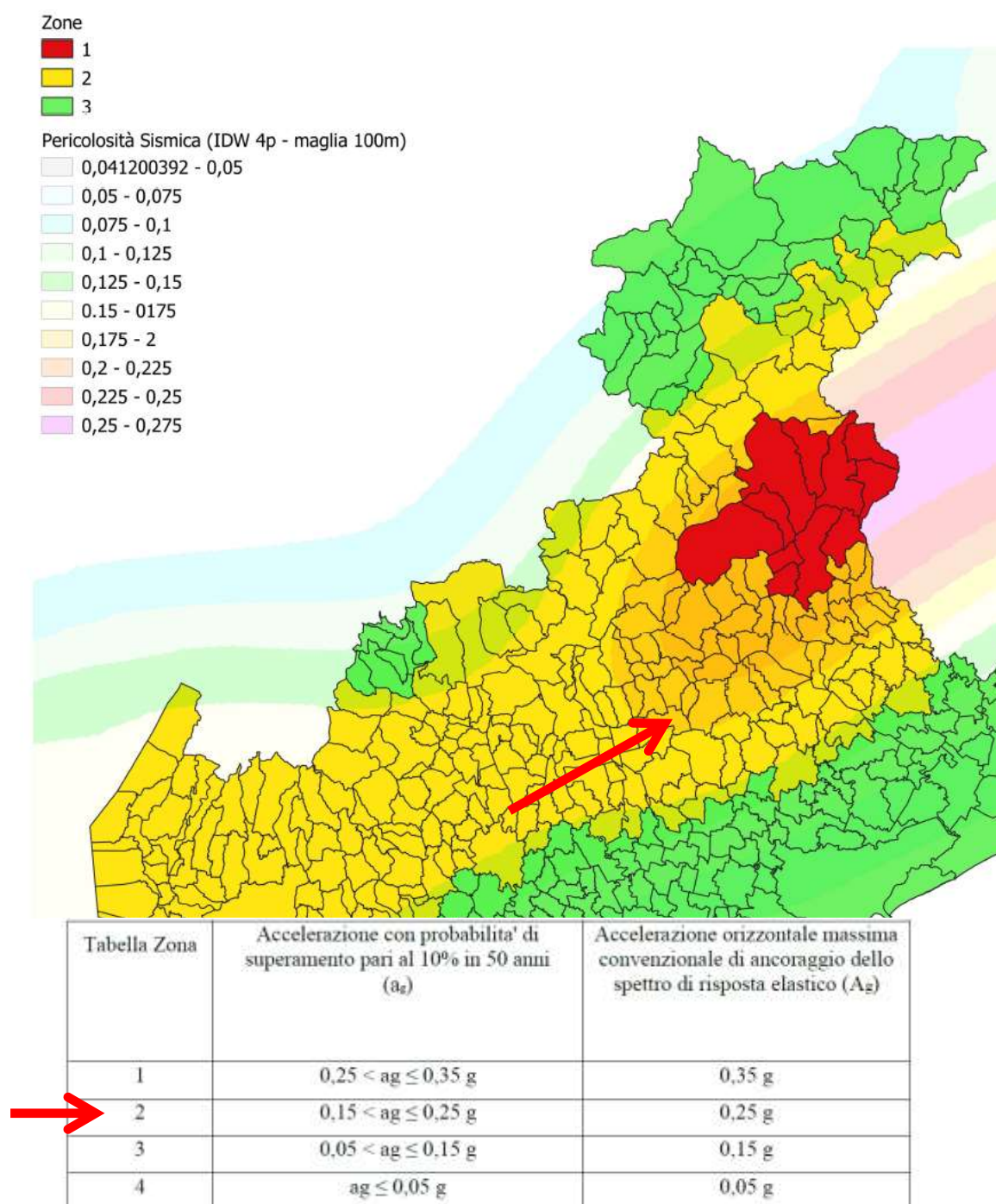


4.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di ALTIVOLE è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di ALTIVOLE è stato confermato in Zona 2.

Fig. 3.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

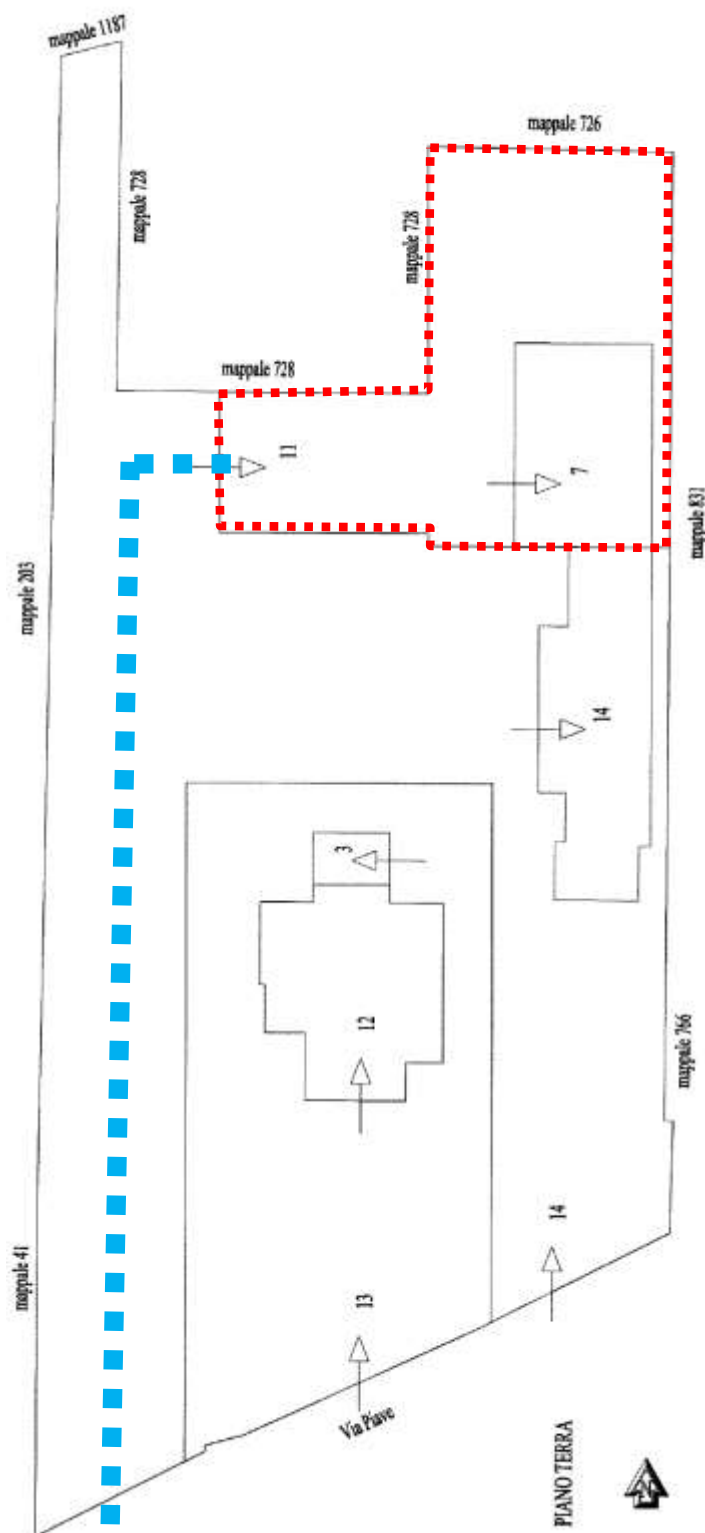


4.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 4.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. C fg. 4 di Altivole, mappale 454

Con tratteggio rosso, le unità oggetto di esecuzione (sub 7 magazzino graffato con sub 11 corte esclusiva)

Con tratteggio azzurro, il percorso della servitù di passaggio su terreno di terzi per l'accesso dalla strada pubblica via Piave (S.P. n. 667)



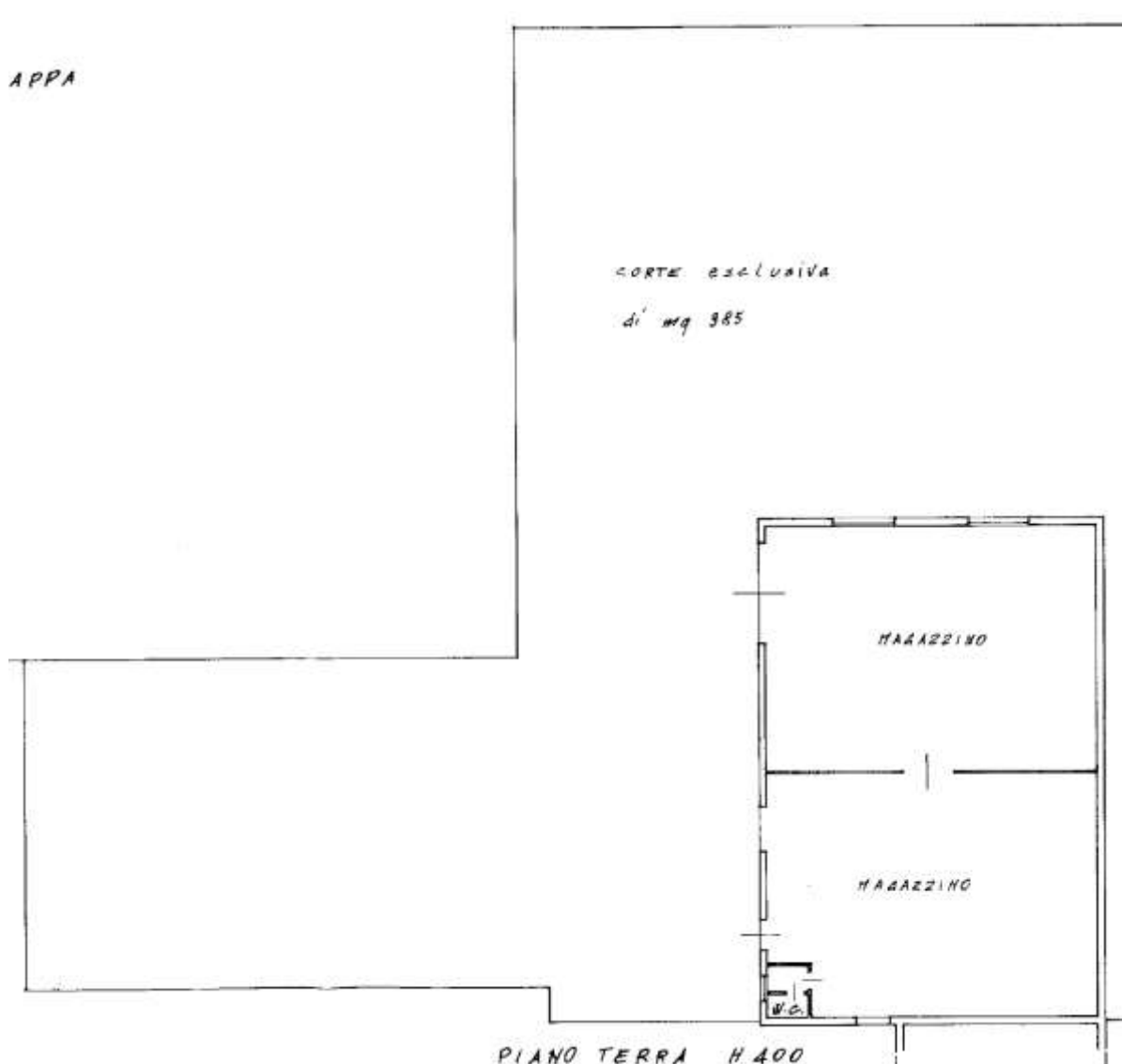
Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **magazzino artigianale al piano terra con corte esclusiva**, identificato con il mappale 454 sub 7 graffato con il sub 11 (sez. C fg. 4 di ALTIVOLE), depositata in banca dati in data 08/05/1998, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto sono state realizzate abusivamente delle tettoie a nord del fabbricato (sul sedime della corte sub 11) che dovranno essere demolite e sono state realizzate modifiche interne e prospettiche.

Fig. 4.10 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 4 di Altivole, mappale 454 sub 7 graffato con sub 11



4.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 4

Trattasi della porzione nord di un più ampio fabbricato ad uso magazzino artigianale, ad un unico piano fuori terra, edificato alla fine degli anni 1970 – primi anni 1980, **abusivamente suddiviso in due unità indipendenti.**

Il fabbricato ha una superficie coperta di circa 285 mq, un'altezza interna di circa 4 metri.

All'interno è suddiviso in due locali magazzino, all'incirca di pari superficie, e sull'angolo sud-ovest vi sono i servizi igienici (anti e wc).

Il lato sud è contiguo e con muro in comune con la restante porzione di fabbricato di altra ditta, mentre il lato est del fabbricato è quasi a ridosso del confine di proprietà.

Su parte dei confini nord ed ovest dell'area di proprietà vi è a confine fabbricato di altra ditta.

La corte esclusiva è pavimentata e recintata e ha una superficie di circa 985 mq catastali, parte della quale occupata da tettoie abusive.

L'accesso avviene dal lato ovest, per il tramite della servitù di passaggio costituita sull'attuale mapp. 454 sub 14 (derivante dagli originari mappali 723 – 730 – 503) di altra ditta, che costituisce il sedime per l'accesso ed il recesso dalla strada pubblica via Piave (S.P. n. 667), a sud del fabbricato in oggetto.

Sul lato nord del fabbricato e fino al confine nord della corte esclusiva mapp. 454 sub 11, in prolungamento del fabbricato stesso, sono state abusivamente realizzate alcune tettoie con copertura in eternit, che dovranno essere demolite in quanto prive della necessaria autorizzazione edilizia.

Finiture esterne:

Le pareti esterne del fabbricato oggetto di esecuzione sono intonacate e parte tinteggiate con colore bianco (facciata principale).

I serramenti esterni sono con profilo metallico, come pure porte e portoni di ingresso (non a norma con le vigenti normative antinfortunistiche).

Finiture interne:

Le pavimentazioni sono in calcestruzzo liscio colorato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate color bianco.

La copertura è con elementi prefabbricati con cupolini in eternit ed internamente con sottostante controsoffittatura piana in eternit.



Fig. 4.11 – vista da sud dell’accesso da via Piave



**Fig. 4.12 – vista da est dell’accesso carraio e di parte dello scoperto esclusivo
(sulla destra, fabbricato a confine di altra proprietà)**



**Fig. 4.13 – vista da ovest della porzione di magazzino artigianale oggetto di esecuzione
(sulla sinistra, fabbricato a confine di altra proprietà)**



Fig. 4.14 – vista interna del magazzino



Fig. 4.15 – vista interna del magazzino



Fig. 4.16 – vista interna del magazzino



Fig. 4.17 – vista interna del magazzino



Fig. 4.18 – particolare della copertura



Fig. 4.19 – particolare della copertura



Fig. 4.20 – particolare della copertura



Fig. 4.21 – scoperto lato nord



Fig. 4.22 – scoperto lato ovest



Fig. 4.23 – tettoia abusivamente realizzata a nord del fabbricato (DA DEMOLIRE)



Fig. 4.24 – tettoia abusivamente realizzata a nord del fabbricato (DA DEMOLIRE)



Fig. 4.25 – tettoia abusivamente realizzata a nord del fabbricato (DA DEMOLIRE)



Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

L'unità in oggetto ad uso magazzino artigianale fa parte di un più ampio fabbricato edificato nella fine degli anni 1970 – primi anni 1980 e ne costituisce la porzione nord.

Il lato sud è contiguo e con muro in comune con la restante porzione di fabbricato.

L'edificio si eleva su unico piano fuori terra.

La copertura è con elementi prefabbricati con cupolini in eternit ed internamente con sottostante controsoffittatura piana in eternit.

L'immobile non ha caratteristiche antisismiche.

Impianti:

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

Gli impianti elettrico e idro-sanitario risalgano contestualmente alla costruzione dell'edificio e non sono conformi alle attuali normative.

L'impianto di smaltimento acque reflue non è conforme alle attuali normative ed in caso di sanatoria edilizia di regolarizzazione della suddivisione abusivamente realizzata dovrà essere



oggetto di adeguamento e rifacimento, come pure per gli impianti elettrico, idraulico, bonifica eternit, ecc.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari e/o comunque che possono essere rimovibili e non integrati nella struttura del fabbricato (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura è SCADENTE.

Vi sono diffuse infiltrazioni dalla copertura.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nella fine degli anni 1970 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia e comunque andranno valutati in base all'attività da insediarsi.

Stato dell'immobile :

Dalla richiesta eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Montebelluna non sono emersi contratti di locazione inerenti la porzione di fabbricato in oggetto.

L'unità attualmente risulta occupata da terzi senza titolo.

Le spese di smaltimento di eventuale materiale che non dovesse essere rimosso a seguito dell'assegnazione dell'unità, se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.
Si evidenzia in particolare che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.



4.7) **AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA**

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ALTIVOLE, per la costruzione del più ampio fabbricato ad uso magazzino artigianale con uffici, di cui è parte la porzione ad uso magazzino artigianale oggetto di esecuzione, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 31/10/1977 n. 143 (pratica n. 1595) per ampliamento di fabbricato artigianale e magazzino derrate agricole e ricovero macchine ed attrezzi agricoli;
- Concessione Edilizia rilasciata in data 21/06/1985 n. 1004 (prot. n. 2702 P.E. n. 2814) per variante alla Concessione n. 143/77 e cambio d'uso da rurale ad artigianale;
- Permesso di Agibilità n. 147/77 – 1004/85 rilasciato in data 16/09/1985.

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato **NON è conforme allo stato di fatto** per le seguenti motivazioni:

- la porzione oggetto di esecuzione deriva da un frazionamento non autorizzato (abusivo) di un fabbricato artigianale di maggiori dimensioni la cui costruzione è stata autorizzata con le autorizzazioni edilizie di cui al precedente paragrafo;
- sono state realizzate abusivamente delle tettoie a nord del fabbricato (sul sedime della corte sub 11) che dovranno essere demolite in quanto prive delle necessarie autorizzazioni edilizie;
- è stata realizzata abusivamente un divisorio interno;
- sono state apportate modifiche alle forometrie esterne e modifiche prospettiche varie;
- le recinzioni esistenti non risultano autorizzate, come pure il cancello di accesso dal mapp. 454 sub 14;
- manca l'autorizzazione edilizia per la suddivisione dell'originario fabbricato;
- conseguentemente non risulta rilasciata la relativa agibilità di ricavo nuova unità artigianale.

Sanabilità urbanistica

Opere non sanabili: la tettoia in ampliamento sul lato nord del fabbricato non è sanabile e pertanto dovrà essere demolita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Opere sanabili: le modifiche prospettiche e le modifiche interne sono sanabili mediante procedura di sanatoria ordinaria cd. doppia conformità (ai sensi art. 36 DPR 380/01).



La suddivisione dell'originario fabbricato con il ricavo di una autonoma unità è sanabile mediante procedura sanatoria ordinaria cd. doppia conformità (ai sensi art. 36 DPR 380/01), che però comporterà l'adeguamento del fabbricato esistente alle vigenti alle attuali normative. Si ritiene che i costi degli adeguamenti non sono quantificabili in questa sede, in quanto variabili a seconda dello standard di materiali ed impiantistica che saranno utilizzati, in conseguenza del quale anche comporterà l'aumento del valore dell'unità stessa. Si presume che i costi delle pratiche edilizie ammontino ad Euro 15.000,00 oltre sanzioni ed oneri concessori che saranno quantificati dagli organi competenti sulla scorta delle normative e tariffe in vigore al momento della presentazione delle relative istanze.

4.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato il magazzino artigianale con corte esclusiva in oggetto è pervenuto **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di:

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Imparato di Asolo (TV) in data 14/12/2005 rep. 112283, trascritto a Treviso in data 16/12/2005 ai numeri 56909 / 33888.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, 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, facenti parte di un più ampio fabbricato, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato 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 e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio di cui è parte);



- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- costituzione di servitù di passaggio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 05 agosto 1998 ai numeri 24980 / 17403, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, della larghezza costante di metri lineari 6 e della lunghezza corrispondente a quella dei mappali 723, 730 e 503 ed a favore dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Altivole (TV) con Sezione Urbana C, Foglio 4, mappale 454 sub 7 graffato al mappale 454 sub 11 ed a carico dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Altivole (TV) con foglio 17, mappali 723, 730 e 503, servitù costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) in data 29 luglio 1998, repertorio numero 22069;
- Deroga dalle distanze costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Graziella Barone di Cornuda in data 28 dicembre 1994 rep. 13037 registrato a Montebelluna il 10 gennaio 1995 al n. 27 Atti Privati, trascritto a Treviso il 20/01/1995 ai nn. 2021 / 1551.

4.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.



Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Piano Terra		circa mq 285
Corte esclusiva	Superficie catastale	circa mq 985

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 2020 – Semestre 2

Comune di ALTIVOLE (TV)

Fascia/zona: Extraurbana / Zona rurale, case sparse

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia: CAPANNONI INDUSTRIALI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 310

Valore di mercato MAX: €/mq 360 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 335

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

Tipologia: CAPANNONI TIPICI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 270

Valore di mercato MAX: €/mq 310 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 290

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

Tipologia: LABORATORI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 340

Valore di mercato MAX: €/mq 390 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 365

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 (**Zona Rurale, Case Sparse – posizione zona: rurale / Non urbanizz**):

Magazzini

Valore minimo €/mq 180,52

Valore medio €/mq 221,09

Valore massimo €/mq 261,66

Capannoni tipici

Valore minimo €/mq 175,04

Valore medio €/mq 216,47

Valore massimo €/mq 257,90

Capannoni produttivi

Valore minimo €/mq 191,46

Valore medio €/mq 241,61

Valore massimo €/mq 291,75

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 periferica lungo S.P. 667
- Destinazione: **porzione** di fabbricato uso artigianale
- Tipologia immobiliare: **porzione** di fabbricato ad uso magazzino artigianale ad un piano fuori terra di mq 285 lordi con scoperto esclusivo di mq 985 catastali
- Vetustà: fine anni 1970 – primi anni 1980
- Stato di conservazione dell'unità: scadente



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 produttivi nuovi e/o usati ancora invenduti, considerato lo stato di fatto del fabbricato in particolar modo gli oneri che graveranno sull'aggiudicatario (demolizioni porzioni abusive, smaltimento materiali, sanatorie edilizie e quant'altro necessario) **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a**

Porzione capannone artigianale €/mq 350,00

Scoperto pertinenziale €/mq 40,00

**ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,
ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di**

Porzione capannone artigianale €/mq 315,00

Scoperto pertinenziale €/mq 36,00

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

Porzione capannone artigianale pari a mq 285 x €/mq 315,00 = € 89.775,00

Scoperto pertinenziale pari a mq 985 x €/mq 36,00 = € 35.460,00

Sommano Totali € 125.235,00

Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo e le finiture sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte la porzione di fabbricato in oggetto (fine anni 1970 – primi anni 1980);
- vi sono difformità edilizie e catastali da sanare e da demolire.



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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 15.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 5.000,00
Demolizioni, smaltimenti, adeguamenti, ecc.	già considerati nel valore unitario
Totale detrazioni	€ 20.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 125.235,00 - € 20.000,00 = arrotondati € 105.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 105.000,00 (dicasi Euro centocinquemila/00)
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 4 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



4.10) **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 4) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 04/02/2020 ai nn. 3904 / 2808

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 03/01/2020, repertorio n. 11314, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 12 [...omissis...]

Immobile n. 13

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 4 – **mappale 454 sub 7**

Sezione C – foglio 4 – **mappale 454 sub 11**

Immobili da n. 14 a n. 22 [...omissis...]



ISCRIZIONI

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 09/07/2010 ai nn. 25054 / 5632

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 02/07/2010, rep. n. 39622/20712, a rogito notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 1.400.000,00; spese € 1.260.000,00; totale € 2.660.000,00
tasso interesse annuo 3,8%; durata 20 anni

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**
SOCIETA' COOPERATIVA (creditore ipotecario)
con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** (debitore ipotecario)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 6 [...omissis...]

Immobile n. 7 [...omissis... riguarda immobile non oggetto della presente procedura]

Immobile n. 8 [...omissis... riguarda immobile non oggetto della presente procedura]

Immobili da n. 9 a n. 10 [...omissis...]

Immobile n. 11

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 4 – **mappale 454 sub 7**

Sezione C – foglio 4 – **mappale 454 sub 11**

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2016 r.p. n. 4707 r.g. n. 34291

Tipo di Atti – RESTRIZIONE DI BENI

(...omissis... riguarda immobili non oggetto della presente procedura)

ANNOTAZIONE presentata il 31/07/2017 r.p. n. 3671 r.g. n. 27051

Tipo di Atti – RESTRIZIONE DI BENI

(...omissis... riguarda immobili non oggetto della presente procedura)



❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**
iscritta in data 17/12/2018 ai nn. 45487 / 7771

derivante da: Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG-quater D.L. n. 70 del 2011) derivante da atto pubblico amministrativo in data 03/12/2018, rep. n. 46/2018, emesso da Abaco S.p.A. con sede a Padova (PD)

dati: capitale € 35.835,68; totale € 71.671,36

a favore di: **ABACO SPA**

con sede in Padova (PD), c.f. 02391510266

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** *(debitore ipotecario)*

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 6 [...omissis...]

Immobile n. 7

Comune di Altivole (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 4 – **mappale 454 sub 7**

Sezione C – foglio 4 – **mappale 454 sub 11**

Immobili da n. 8 a n. 17 [...omissis...]



LOTTO N. 5 :**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON GARAGE AL PIANO INTERRATO****Caerano di San Marco (TV) – via Stocco n. 25 int. 5****5.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

L'appartamento al piano primo, comprensivo di garage al piano interrato, fa parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione mista (negozi al piano terra e alloggio residenziali ai piani primo, secondo e terzo), denominato "Condominio E. Marconato", ubicato in via Stocco n. 25 int. 5 nel Comune di Caerano di San Marco, sono così censiti catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1**Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV) – Catasto Fabbricati****foglio 9****mapp. 734 sub 42 :** cat. A/2 – cl. 2 – vani 3 – R.C. € 317,62 – via San Marco piano 1**mapp. 734 sub 16 :** cat. C/6 – cl. 3 – mq 15 – R.C. € 50,35 – via San Marco piano S1

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale "E. Marconato" di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV),
foglio 9 (corrispondente al foglio 9 del Catasto Fabbricati)
mappale 734 - ente urbano di mq 1.133

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

L'appartamento al piano primo mapp. 734 sub 42 confina:

- A nord con altro alloggio mapp. 734 sub 28;
- Ad est con affaccio libero;
- A sud, parte con affaccio libero, parte con altro alloggio mapp. 734 sub 30;
- Ad ovest, parte con altro alloggio mapp. 734 sub 30 e parte con vano scale condominiale mapp. 734 sub 39.

Al sottostante piano terra vi sono locali commerciali, ai soprastanti piano secondo e terzo vi sono altri alloggi. Al piano interrato vi sono i locali accessori.

Il garage al piano interrato, mapp. 734 sub 16, confina:

- A nord con muri perimetrali controterra;
- Ad est parte con altro accessorio mapp. 734 sub 17;
- A sud con spazio di manovra interrato condominiale mapp. 734 sub 40;
- Ad ovest con altro accessorio mapp. 734 sub 15.



Fig. 5.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di CAERANO DI SAN MARCO, fg 9, mapp. 734
con freccia rossa è indicato il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



5.2) UBICAZIONE:

CAERANO DI SAN MARCO (TV) – via Stocco n. 25 int. 5

Il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato nel centro abitato di Caerano di San Marco (TV), capoluogo dell'omonimo comune, a pochi metri dal Municipio e dalla Chiesa.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi ecc. si trovano nel centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nel Comune di Montebelluna (TV), a meno di cinque chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel succitato Comune di Montebelluna.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 5.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

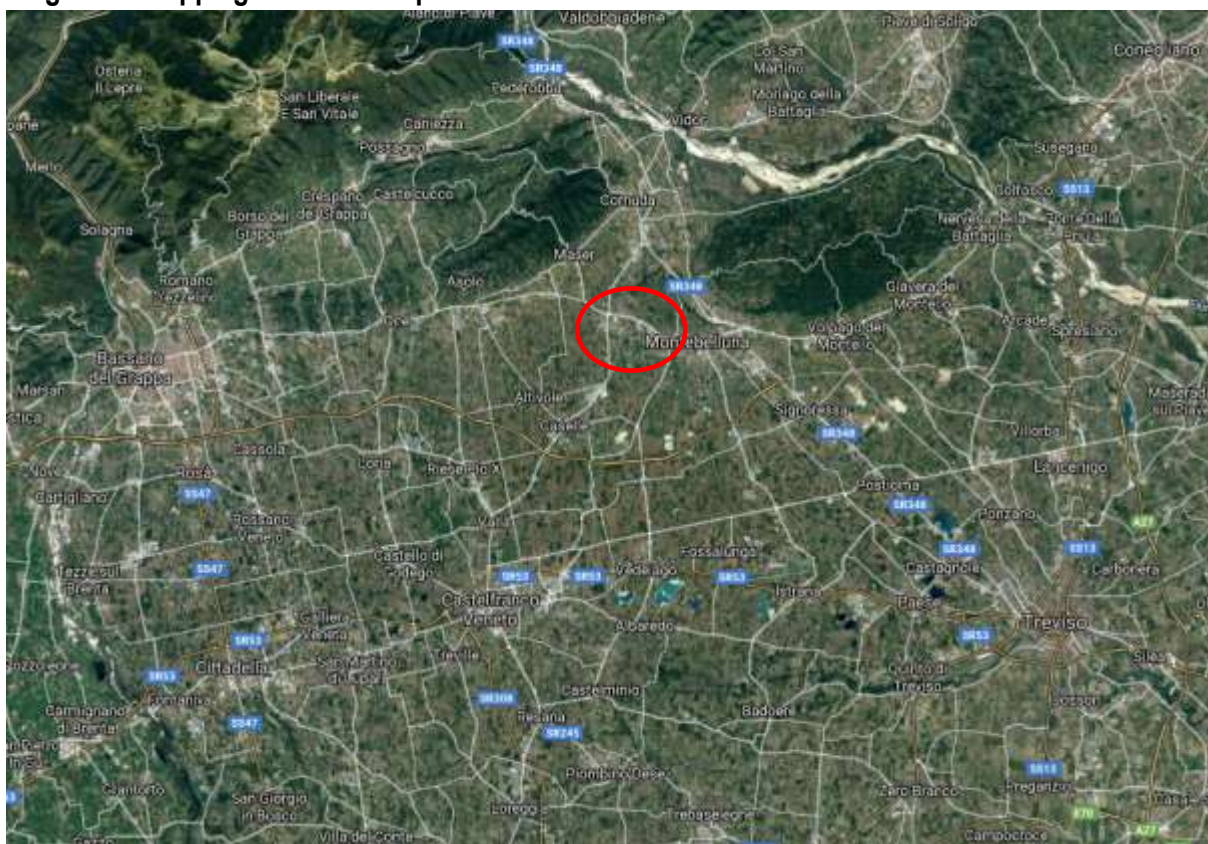


Fig. 5.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

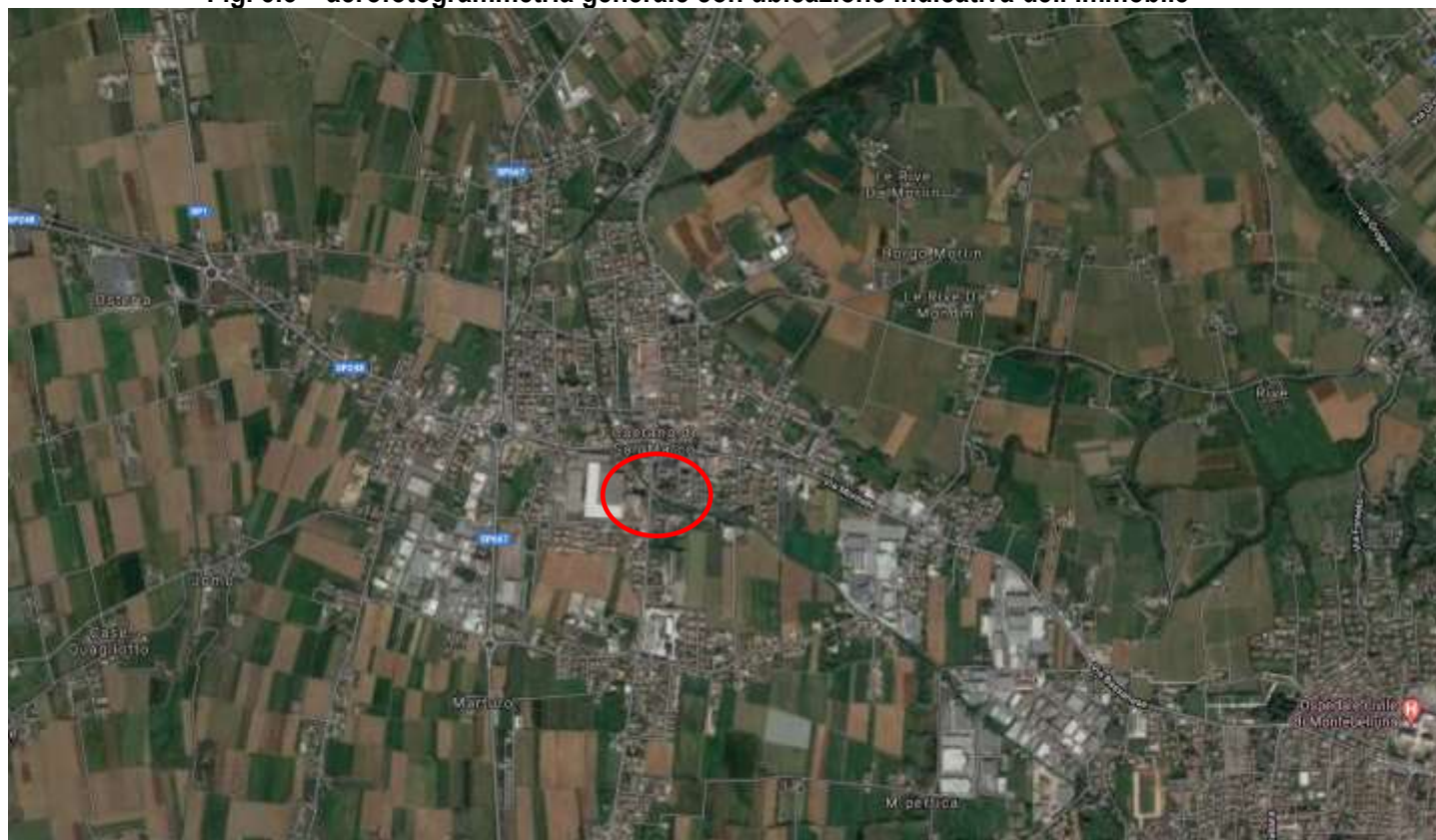


Fig. 5.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 5.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

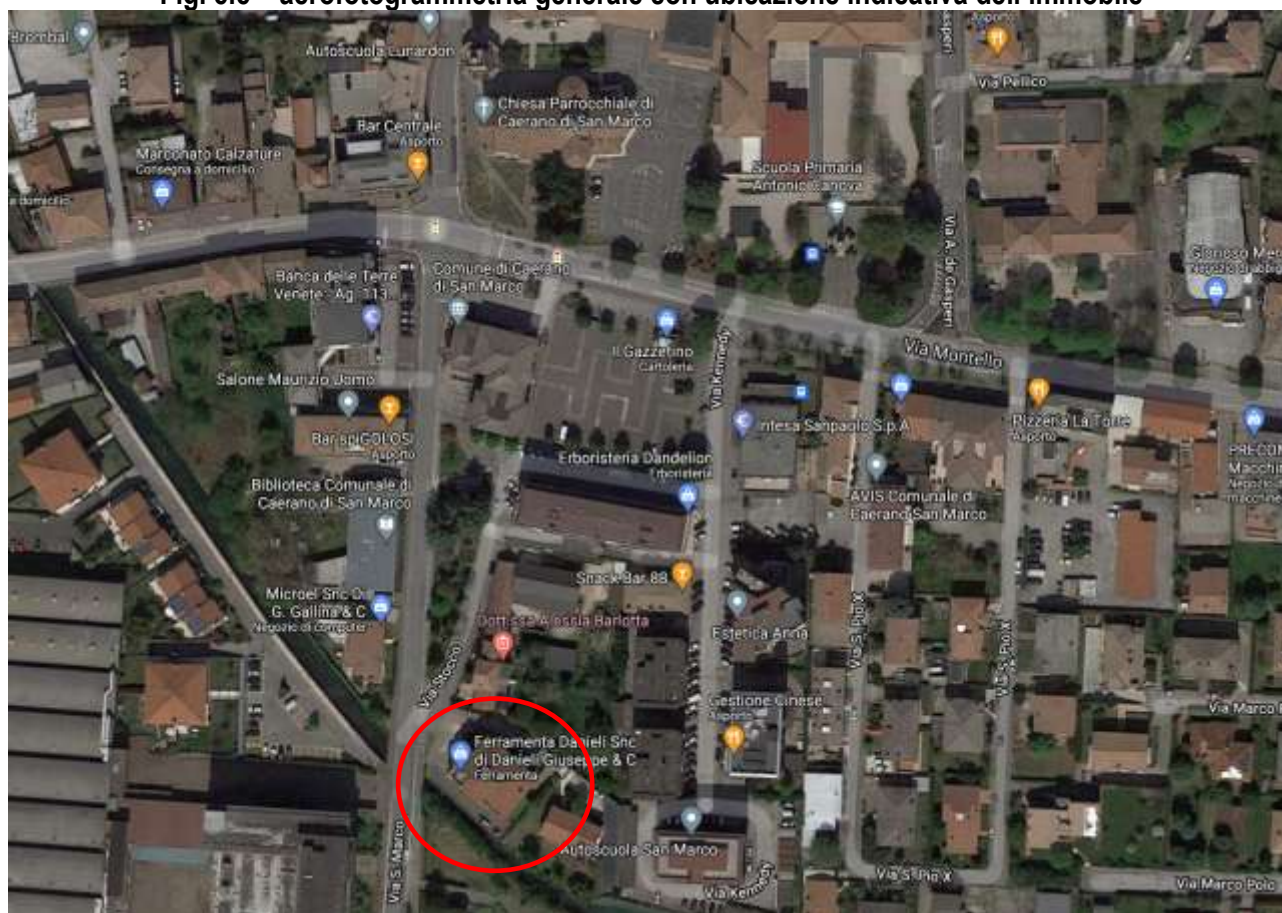
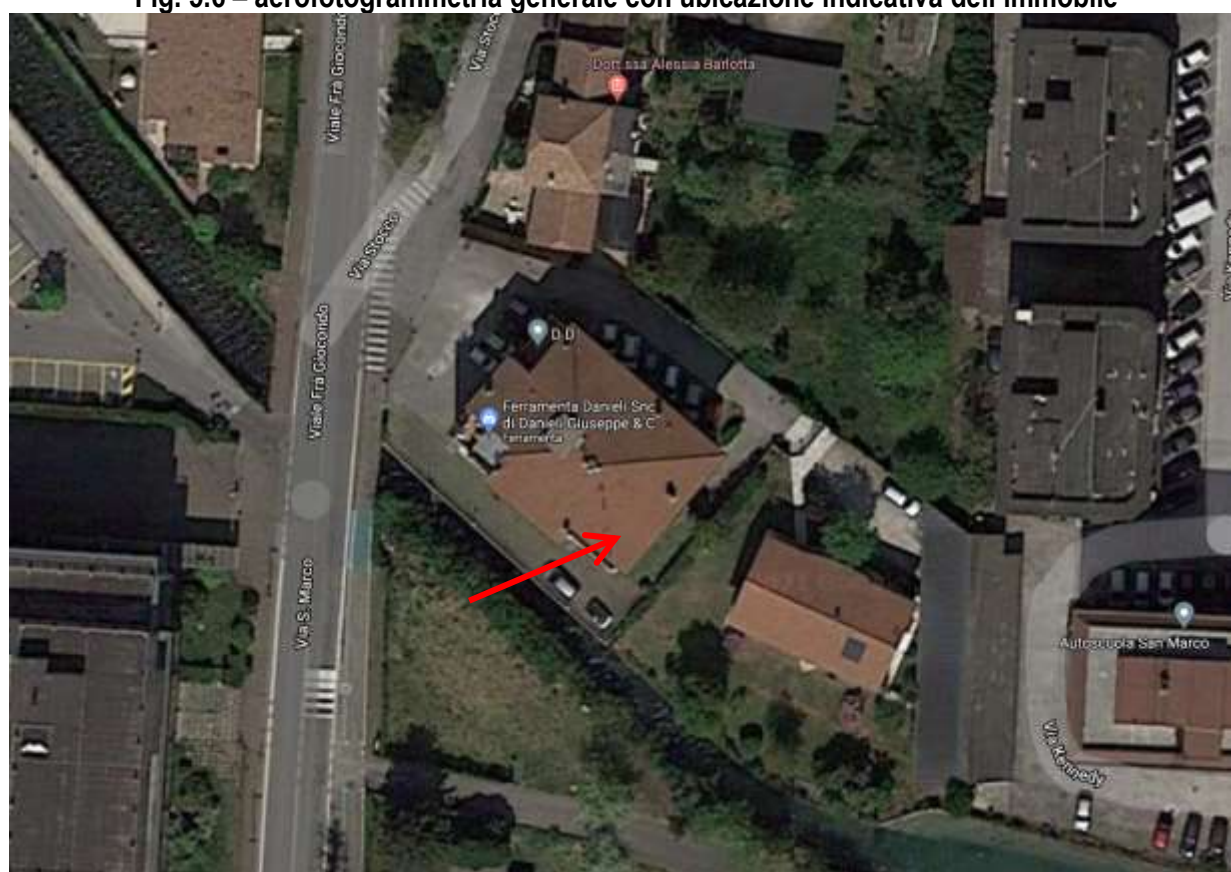


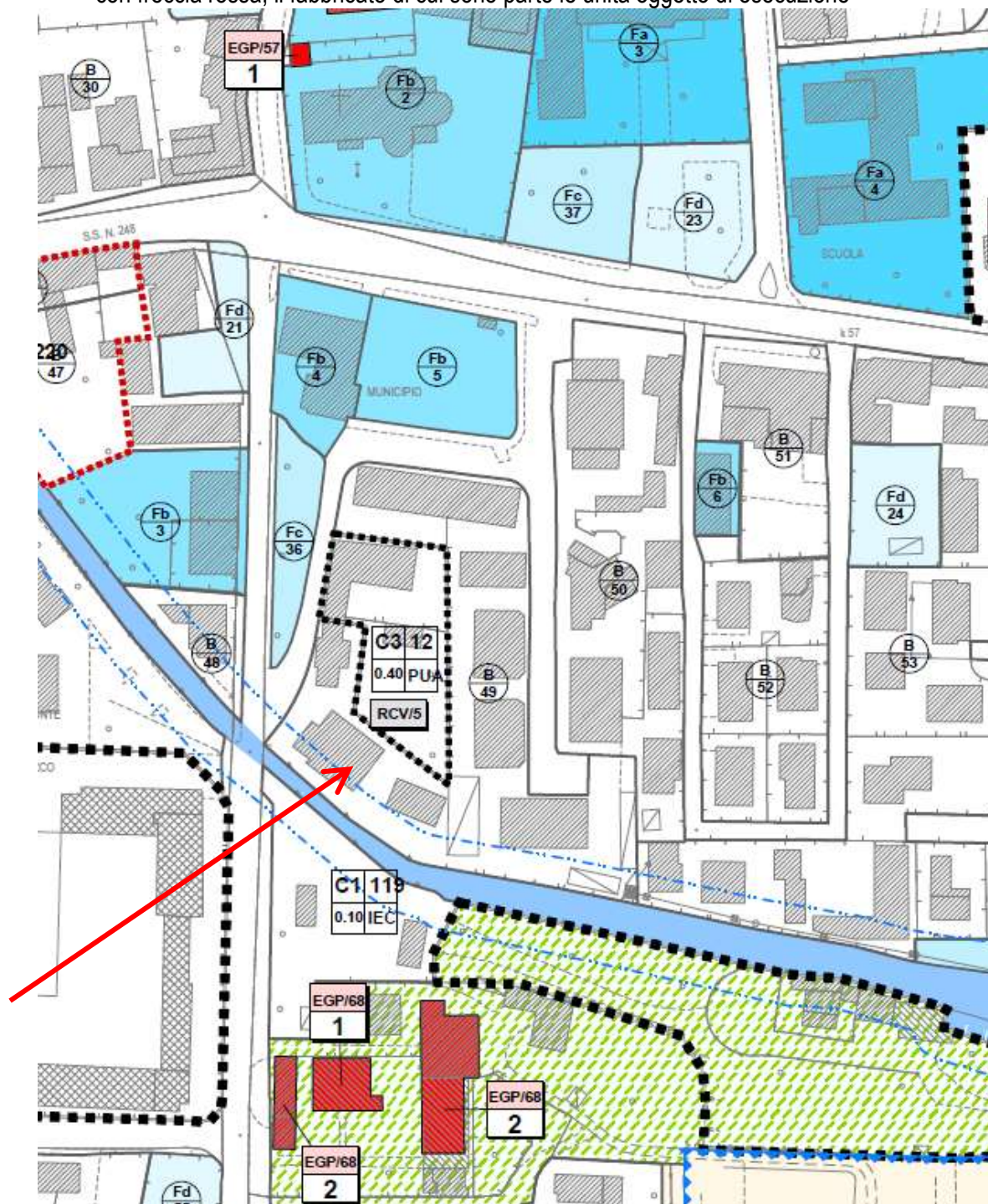
Fig. 5.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



5.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

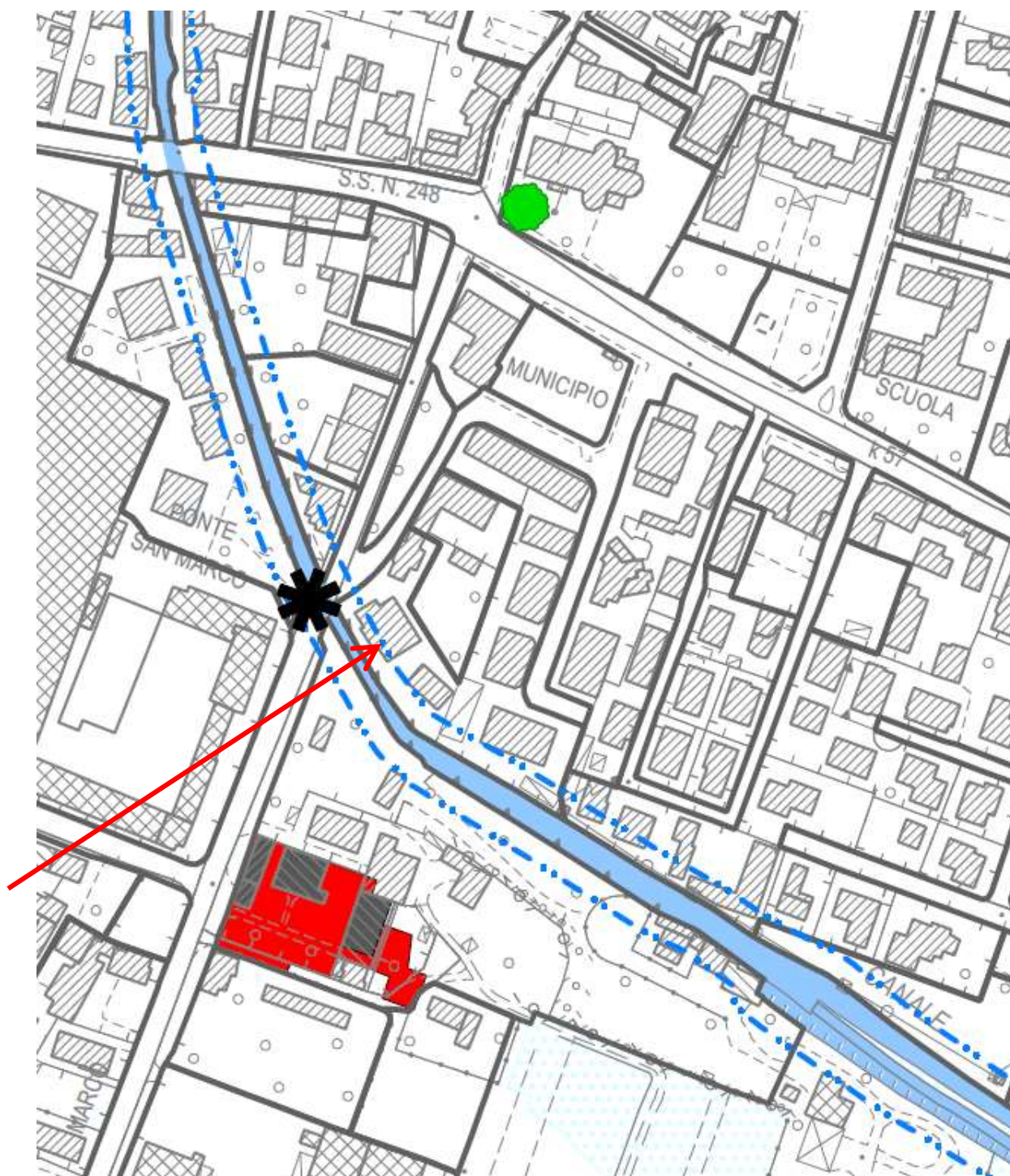
Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di CAERANO DI SAN MARCO, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in **Zona di mantenimento totalmente edificate B/49**

Fig. 5.7 – estratto Piano degli Interventi (Zonizzazione) del Comune di CAERANO DI SAN MARCO
con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



Il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione insiste parzialmente nella fascia di SERVITU' IDRAULICA del limitrofo canale, con cui l'area condominiale confina con l'intero lato sud.

Fig. 5.7 bis – estratto Piano degli Interventi (Vincoli) del Comune di CAERANO DI SAN MARCO
con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

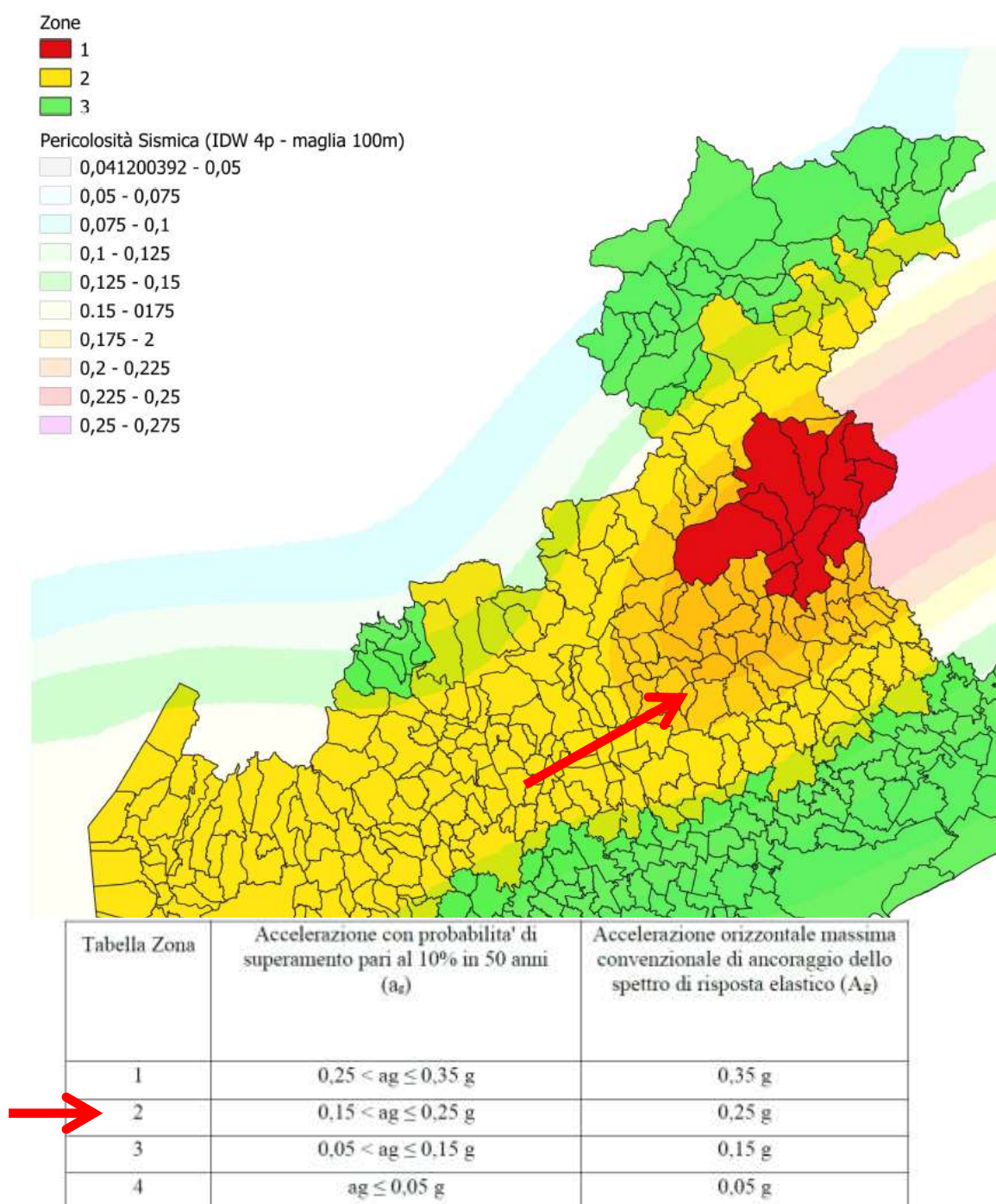


5.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di CAERANO DI SAN MARCO è inserito in **Zona 2**.

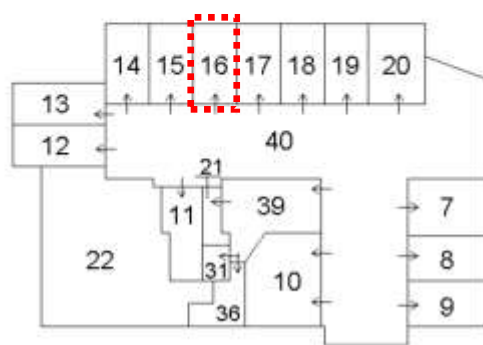
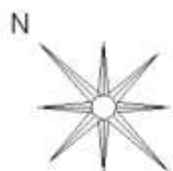
Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di CAERANO DI SAN MARCO è stato confermato in Zona 2.

Fig. 5.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

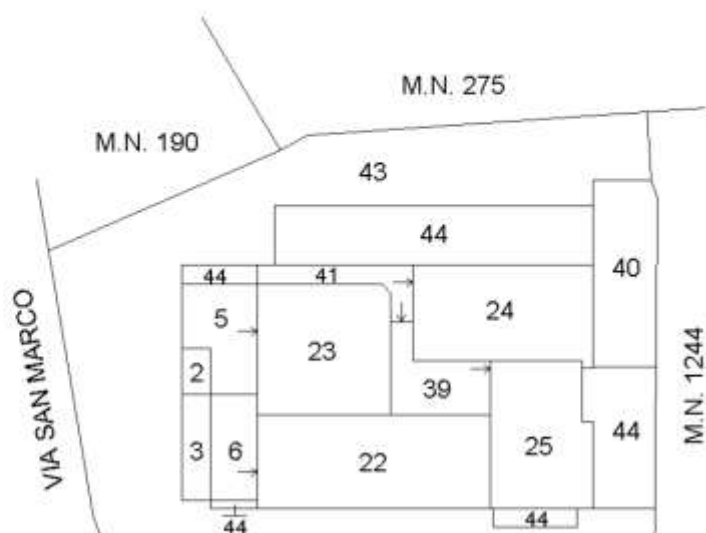


5.5) CONFORMITA' CATASTALE:

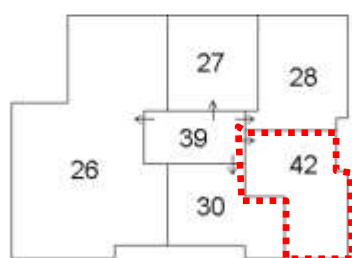
Fig. 5.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), fg. 9 di Caerano di San Marco, mappale 734
Con tratteggio rosso le unità oggetto di esecuzione (sub 42-appartamento, sub 16-garage)



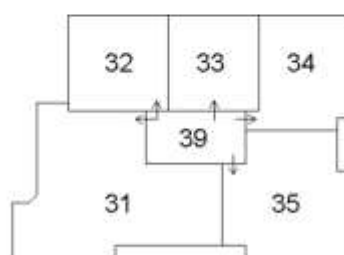
PIANO S1



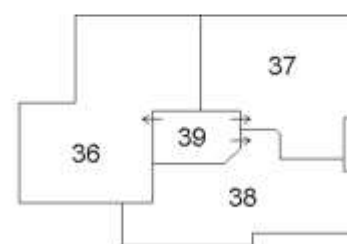
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



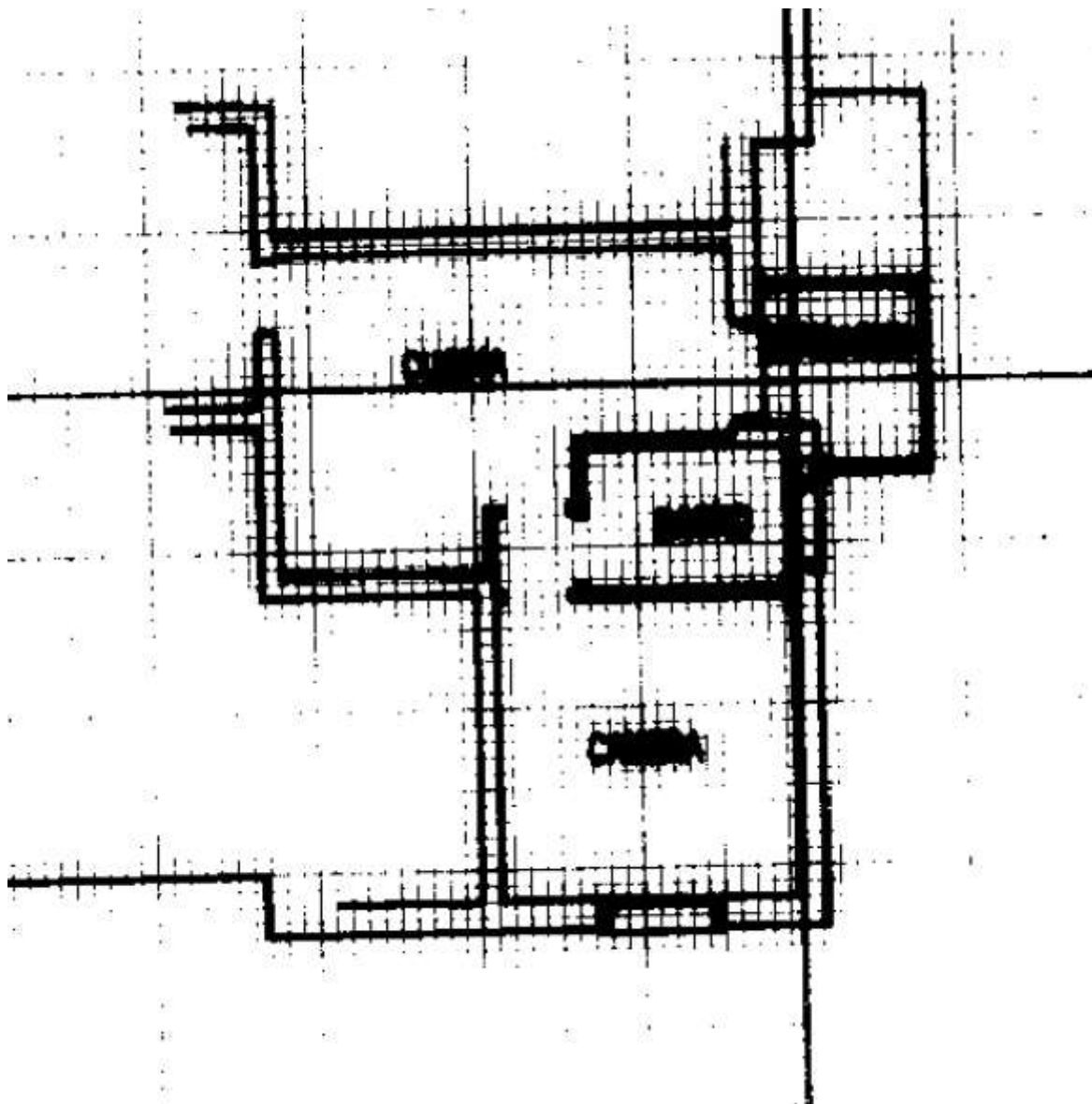
Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità planimetria catastale:

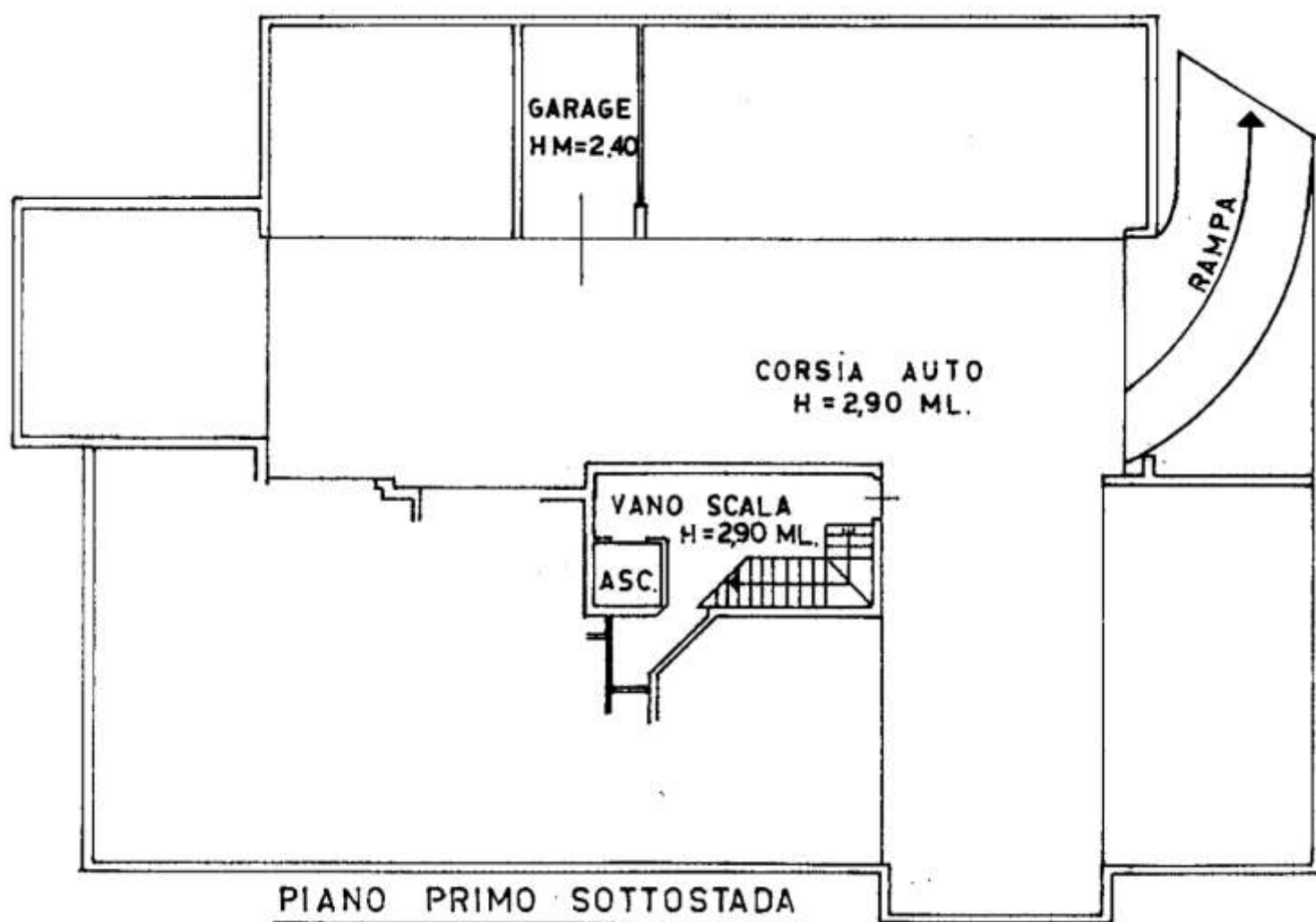
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**appartamento al piano primo**, identificato con il mappale 734 sub 42 (fg. 9 di CAERANO DI SAN MARCO), depositata in banca dati in data 04/02/1998, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 5.10 – planim. catastale (fuori scala), fg. 9 di Caerano di San Marco, mappale 734 sub 42
APPARTAMENTO PIANO PRIMO



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano interrato**, identificato con il mappale 734 sub 16 (fg. 9 di CAERANO DI SAN MARCO), depositata in banca dati in data 21/08/1992, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 5.11 – planim. catastale (fuori scala), fg. 9 di Caerano di San Marco, mappale 734 sub 16
GARAGE PIANO INTERRATO



5.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 5

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :

L'appartamento al piano primo con garage al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista, denominato "Condominio E. Marconato".

La costruzione del fabbricato condominiale risale ai primi anni 1990, a seguito della demolizione e ricostruzione di un edificio preesistente.

L'edificio di cui sono parte le unità in oggetto si eleva su complessivi quattro piani fuori terra ed uno interrato ed è composto da esercizi commerciali al piano terra e da tredici appartamenti (cinque al piano primo, cinque al piano secondo e tre al piano terzo), mentre al piano interrato si trovano i locali accessori (garage, ecc.).

L'esigua area scoperta condominiale è parzialmente lastricata e parzialmente adibita a verde, camminamenti, parcheggi e accesso dalla pubblica via Stocco.

All'attualità l'edificio presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate al civile e tinteggiate.

ACCESSI:

L'accesso all'area scoperta condominiale avviene direttamente dalla strada pubblica via San Marco e via Stocco, in quanto prospiciente nell'intersezione fra le stesse.

L'accesso all'appartamento al piano primo avviene dall'ingresso condominiale posto sul lato nord-ovest del fabbricato attraverso il vano scale condominiale e l'ascensore condominiale.

L'accesso al piano interrato avviene per il tramite del predetto vano scale interno condominiale oppure esternamente per il tramite dello scivolo scoperto condominiale e dello spazio di manovra interrato condominiale.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al piano primo del fabbricato ed ha esposizione sui lati sud ed est.

L'appartamento è composto da un vano cucina – pranzo (che comprende l'ingresso all'unità), **camera singola** (la superficie è inferiore ai mq 14 necessari per regolamento al fine di ospitare due posti letto), **bagno, disimpegno, terrazzina sul lato est.**

Al piano interrato vi è un garage per un posto auto di circa 14 mq.



Fig. 5.12 – vista del complesso condominiale da ovest



Fig. 5.13 – vista del complesso condominiale da sud-ovest



Fig. 5.14 e 5.15 – vista dell'appartamento oggetto di esecuzione



Fig. 5.16 e 5.17 – ingresso condominiale e disimpegno condominiale



Fig. 5.18 – ascensore condominiale



**Fig. 5.19 – disimpegno condominiale piano primo
(con freccia rossa la porta di ingresso dell'appartamento oggetto di esecuzione)**



Fig. 5.20 – zona giorno (unico vano ingresso-soggiorno-cucina)



Fig. 5.21 – zona giorno (unico vano ingresso-soggiorno-cucina)



Fig. 5.22 – particolare zona giorno



Fig. 5.23 e 5.24 – bagno



Fig. 5.25 – camera



Fig. 5.26 – particolare pavimentazione camera



Fig. 5.27 – garage



**Fig. 5.28 – spazio di manovra coperto interrato condominiale
(con freccia rossa il portone del garage oggetto di esecuzione)**



Fig. 5.29 – accesso dalla rampa dello spazio di manovra coperto interrato condominiale



Fig. 5.30 – scivolo scoperto condominiale



Finiture interne:

Le pavimentazioni interne dell'appartamento al piano primo sono in piastrelle (zona giorno, bagno) e parquet di legno e/o simili (camera).

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc e finestre in legno ad anta con vetrocamera di vetusta fattura.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale, di forma pressoché rettangolare, a quattro piani fuori terra ed uno interrato, la cui costruzione risale ai primi anni 1990, con successiva modifica alla destinazione dell'odierno appartamento da ufficio a alloggio.

La tipologia di finitura del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1990).

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico datato 26/11/1991, depositato agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale, le strutture sono costituite da telai in c.a., i solai intermedi sono in latero cemento come pure la copertura. I tamponamenti e le tramezzature sono in cotto.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di CAERANO DI SAN MARCO era già stato dichiarato territorio sismico, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e potrebbero risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

Impianti:

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

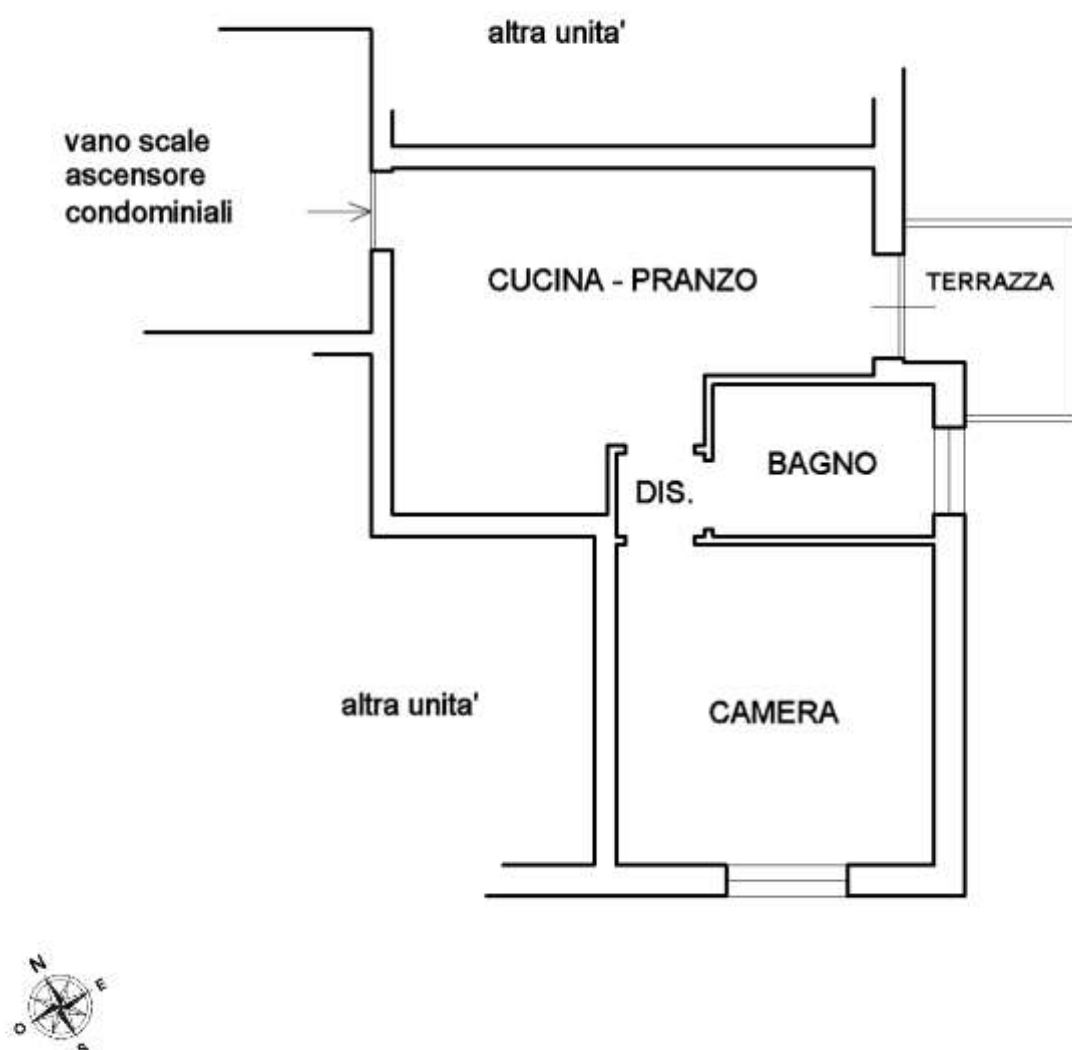
L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO, con alimentazione a METANO, apparecchi terminali costituiti da radiatori del tipo lamellare (manca il libretto caldaia).



Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Fig. 5.31 – schema a vista (fuori scala) dell'appartamento al piano PRIMO oggetto di esecuzione



Stato manutentivo:

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

Vi sono evidenti macchie di umidità sulla parete divisoria fra il bagno e la zona giorno.

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, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 1990 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità possono non essere conformi alle attuali normative in materia.

Spese condominiali arretrate :

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

Sentito l'amministratore condominiale è risultato che:

- Vi sono spese condominiali arretrate per oltre 3.500,00;
- Le spese condominiali annue ordinarie ammontano a circa 500,00 Euro;
- All'attualità non risultano deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

Stato dell'immobile :

Alla data del sopralluogo peritale, l'immobile risultava OCCUPATO DA TERZI.

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso unicamente un contratto di comodato d'uso gratuito datato 08/04/2019, con durata dal 01/04/2019 al 31/03/2021.

Essendo abitato è arredato, sono presenti materiali vari ed è allacciato ai pubblici servizi.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per lo smaltimento del materiale presente nell'unità.

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



5.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CAERANO DI SAN MARCO risulta che il fabbricato condominiale, di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, successivamente è stato completamente demolito e ricostruito nella sua attuale consistenza e destinazione a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 90071 del 18/04/1991, prot. 90/6317, per demolizione fabbricato esistente e ricostruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale (14 alloggi), ad uso direzionale (n. 2 unità), e ad uso commerciale (n. 2 unità).
- Concessione Edilizia n. 90071 del 13/03/1992, prot. 92/475, per la costruzione di muretta di cinta;
- Concessione Edilizia n. 90071 del 03/09/1992, prot. 91/7647, per variante in corso d'opera;
- Permesso di Abitabilità n. 90071 rilasciato in data 15/09/1992, prot. 90/6317, per l'uso del fabbricato di tipo residenziale, comm., dir., abitaz. Negozi uffici sito in via Stocco n. 23-25-27-29;
- Concessione Edilizia n. 90071 del 17/09/1997, prot. n. 4267/1997, per cambio d'uso di destinazione di un'unità immobiliare al primo piano da uso direzionale ad uso residenziale;
- Permesso di Abitabilità – Agibilità rilasciato in data 09/02/1998 per l'uso di tipo residenziale dell'unità immobiliare sita in via Stocco n. 25/5.

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato dell'appartamento è **conforme allo stato di fatto**.

Lo stato autorizzato del garage è **conforme allo stato di fatto**.



5.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di:

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Elia Novelli di Montebelluna (TV) in data 25/02/1998 rep. 71058, ivi registrato in data 09/03/1998 al n. 478 serie 1V, trascritto a Treviso in data 10/03/1998 ai numeri 6820/5126.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi della Legge (art. 1117 c.c. e segg.), dei titoli di provenienza e del Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegati all'atto a rogito notaio Ferretto in data 13 ottobre 1992 rep. n. 35605, trascritto a Treviso il 28 ottobre 1992 ai numeri 27871/20931.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, 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, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, 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 e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti, nonché dal Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegati all'atto a



rogito notaio Ferretto in data 13 ottobre 1992 rep. n. 35605, trascritto a Treviso il 28 ottobre 1992 ai numeri 27871/20931;

- servitù richiamate nell'atto a rogito notaio Ferretto in data 13 ottobre 1992;

- servitù trascritta a Treviso il 29 gennaio 1991 ai nn. 4042/3255.

5.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Appartamento Piano Primo		circa mq 45
Terrazza piano primo		circa mq 4
Garage Piano Interrato		circa mq 16



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 Primo	Mq 45 x 1,00 =	circa mq 45
Terrazza piano primo	mq 4 x 0,25 =	circa mq 1
Garage piano interrato	mq 16 x 0,50 =	circa mq 8
	TOTALE arrotondato	circa mq 54

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 54

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 2020 – Semestre 2

Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.050

Valore di mercato MAX: €/mq 1.350 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.200

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 (**zona centrale – posizione zona centro**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.090,64

Valore medio €/mq 1.267,50

Valore massimo €/mq 1.444,36

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 888,23

Valore medio €/mq 1.028,40

Valore massimo €/mq 1.168,57

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 840,09

Valore medio €/mq 887,28

Valore massimo €/mq 934,48

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Appartamento in palazzina di metà anni '80, due camere, terrazzo, garage singolo piano interrato	Caerano di San Marco - centrale	75	€ 80.000,00	Arrotondato €/mq 1.066	www.immobiliare.it rif 60461860
Appartamento al piano primo con una camera, terrazzo, garage piano interrato, condominio con ascensore (anno 1992)	Caerano di San Marco - centrale	70	€ 80.000,00	Arrotondato €/mq 1.142	www.immobiliare.it rif A325
Appartamento ristrutturato, due camere, tre terrazzi, garage e ripostiglio nell'interrato, su contesto anni '80	Caerano di San Marco – vicinanze centro	80	€ 75.000,00	Arrotondato €/mq 937	www.immobiliare.it rif 144/D - 37685414
Appartamento piano secondo con pertinenti cantina e garage al piano interrato c/o Condominio E. Marconato di via Stocco Mn 734 sub 33 cat. A/2 mq 47 Mn 734 sub 21 cat. C/2 mq 4 Mn 734 sub 9 cat. C/6 mq 14	Caerano di San Marco – centrale	56	€ 38.000,00	Arrotondato €/mq 678	Atto notarile pubblico di Comprav. notaio Marchio rep. 52297 del 12/12/2019



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 centrale di Caerano di San Marco (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento al piano primo composto da cucina-pranzo, camera singola, bagno, disimpegno, terrazza, con garage al piano interrato, inserito in un condominio con ascensore di complessivi quattro piani fuori terra ed uno interrato
- Superficie commerciale = mq 54
- Vetustà: primi anni 1990
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre

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** ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un **abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,** ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di€/mq 900,00

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

pari a mq 54 x €/mq 900,00 =arrotondato..... **€ 48.600,00**

Adeguamenti e correzioni

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



- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (primi anni 1990);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Spese condominiali arretrate ultimo biennio (con vendita entro un anno)	€ 1.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 3.000,00
Totale detrazioni	€ 4.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 48.600,00 - € 4.000,00 = arrotondato € 44.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 44.000,00 (dicasi Euro quarantaquattromila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 5 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



5.10) **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 5) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 04/02/2020 ai nn. 3904 / 2808

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 03/01/2020, repertorio n. 11314, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 13 [...omissis...]

Immobile n. 14

Comune di Caerano di San Marco (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 9 – **mappale 734 sub 16**

Immobile n. 15

Comune di Caerano di San Marco (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 9 – **mappale 734 sub 42**

Immobili da n. 16 a n. 22 [...omissis...]



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 28/11/2017 ai nn. 40996 / 7070

derivante da: Decreto Ingiuntivo derivante da atto giudiziario in data 03/05/2016, rep. n. 3637/2016, emesso da Tribunale di Treviso (TV)

dati: capitale € 184.507,84; interessi € 95.492,16; spese € 20.000,00;
totale € 300.000,00

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVA
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Caerano di San Marco (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 9 – **mappale 734 sub 16**

Immobile n. 2

Comune di Caerano di San Marco (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione - – foglio 9 – **mappale 734 sub 42**

Immobili da n. 3 a n. 5 [...omissis...]

Nel quadro “D” di tale nota di iscrizione viene indicato che la presente nota si iscrive in estensione ad altra precedentemente iscritta in data 5 maggio 2016 ai numeri 14044/2417 relativa ad altri beni immobili e soggetto contro.



❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**
iscritta in data 17/12/2018 ai nn. 45487 / 7771

derivante da: Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG-quater D.L. n. 70 del 2011) derivante da atto pubblico amministrativo in data 03/12/2018, rep. n. 46/2018, emesso da Abaco S.p.A. con sede a Padova (PD)

dati: capitale € 35.835,68; totale € 71.671,36

a favore di: **ABACO SPA**

con sede in Padova (PD), c.f. 02391510266

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** (*debitore ipotecario*)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 12 [...omissis...]

Immobile n. 13

Comune di Caerano di San Marco (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione - – foglio 9 – **mappale 734 sub 16**

Immobile n. 14

Comune di Caerano di San Marco (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione - – foglio 9 – **mappale 734 sub 42**

Immobili da n. 15 a n. 17 [...omissis...]



LOTTO N. 6:**LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA DI 150 MQ CON DEPOSITO PIANO INTERRATO****Montebelluna (TV) – frazione Busta – via Busta n. 31/A****6.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il locale commerciale al piano terra, comprensivo di cantina / deposito al piano interrato, fa parte di un più ampio edificio a destinazione mista, è ubicato in via Busta n. 31/A nella frazione di Busta del Comune di Montebelluna, ed è così censito catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1**Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati****Sezione D - foglio 11****mapp. 160 sub 25 :** cat. C/1 – cl. 7 – mq 182 – R.C. € 5.169,73 – via Busta piano S1-T

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il più ampio fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di MONTEBELLUNA (TV),

foglio 28 (corrispondente alla sezione D foglio 11 del Catasto Fabbricati)

mappale 160 - ente urbano di mq 1.828

L'area scoperta del mappale 160 risulta per l'intero di proprietà di terzi.

Anche se di fatto l'accesso all'immobile avviene dallo scoperto lato nord mappale 160 sub 22 non risultano costituite le relative servitù.

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

Il locale commerciale al piano terra (mapp. 160 sub 25) confina:

- A nord con area urbana mapp. 160 sub 22;
- Ad est con abitazione mapp. 160 sub 18 facente parte del medesimo fabbricato;
- A sud parte con abitazione mapp. 160 sub 18 facente parte del medesimo fabbricato e parte con area urbana mapp. 160 sub 23;
- Ad ovest, parte con unità mapp. 160 sub 29 facente parte del medesimo fabbricato e parte con vano scale che conduce ad altre unità facenti parte del medesimo fabbricato.

La cantina / deposito del locale commerciale al piano interrato (mapp. 160 sub 25) confina:

- A nord con muri perimetrali controterra;
- Ad est con muri perimetrali controterra;
- A sud con locali accessori dell'abitazione mapp. 160 sub 18 facente parte del medesimo fabbricato;
- Ad ovest con garage mapp. 160 sub 19 facente parte del medesimo fabbricato.

L'accesso alla cantina / deposito al piano interrato avviene tramite vano scale comune.



Fig. 6.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di MONTEBELLUNA, fg 28, mapp. 160
con freccia rossa è indicato il più ampio fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



6.2) UBICAZIONE:

MONTEBELLUNA (TV) – frazione Busta – via Busta n. 31/A

Il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato nel centro abitato della frazione di Busta di Montebelluna (TV), in prossimità della Chiesa e del centro civico, a sud-ovest del territorio comunale. Trattasi di un centro frazionale sviluppatosi in un contesto rurale, in zona pianeggiante.

Alcuni servizi essenziali, quali esercizi di vicinato (bar, farmacia) si trovano nel medesimo centro abitato oppure nel limitrofo centro abitato di Caselle di Altivole (TV), mentre altri servizi quali scuole, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, Ospedale, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel centro abitato del capoluogo comunale, a circa cinque chilometri di distanza.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nei pressi del capoluogo comunale di Montebelluna (TV).

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 6.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

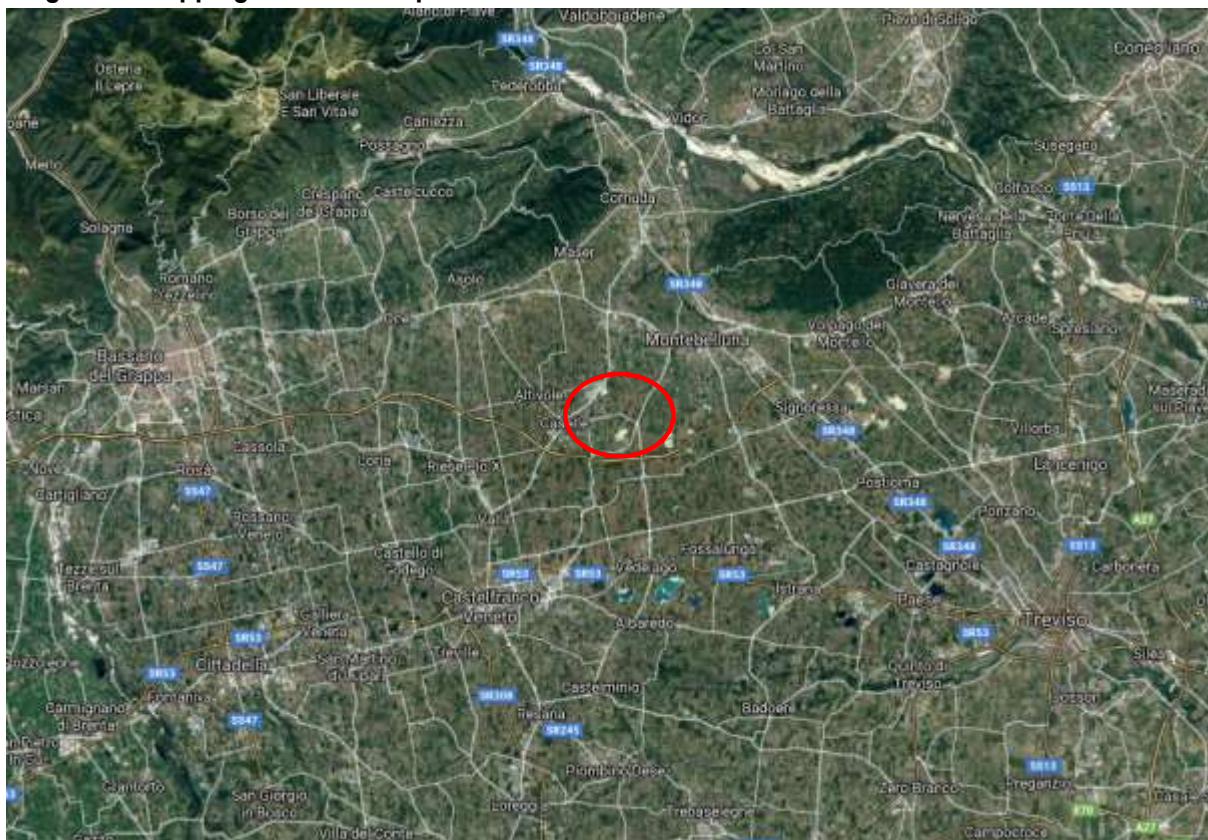


Fig. 6.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

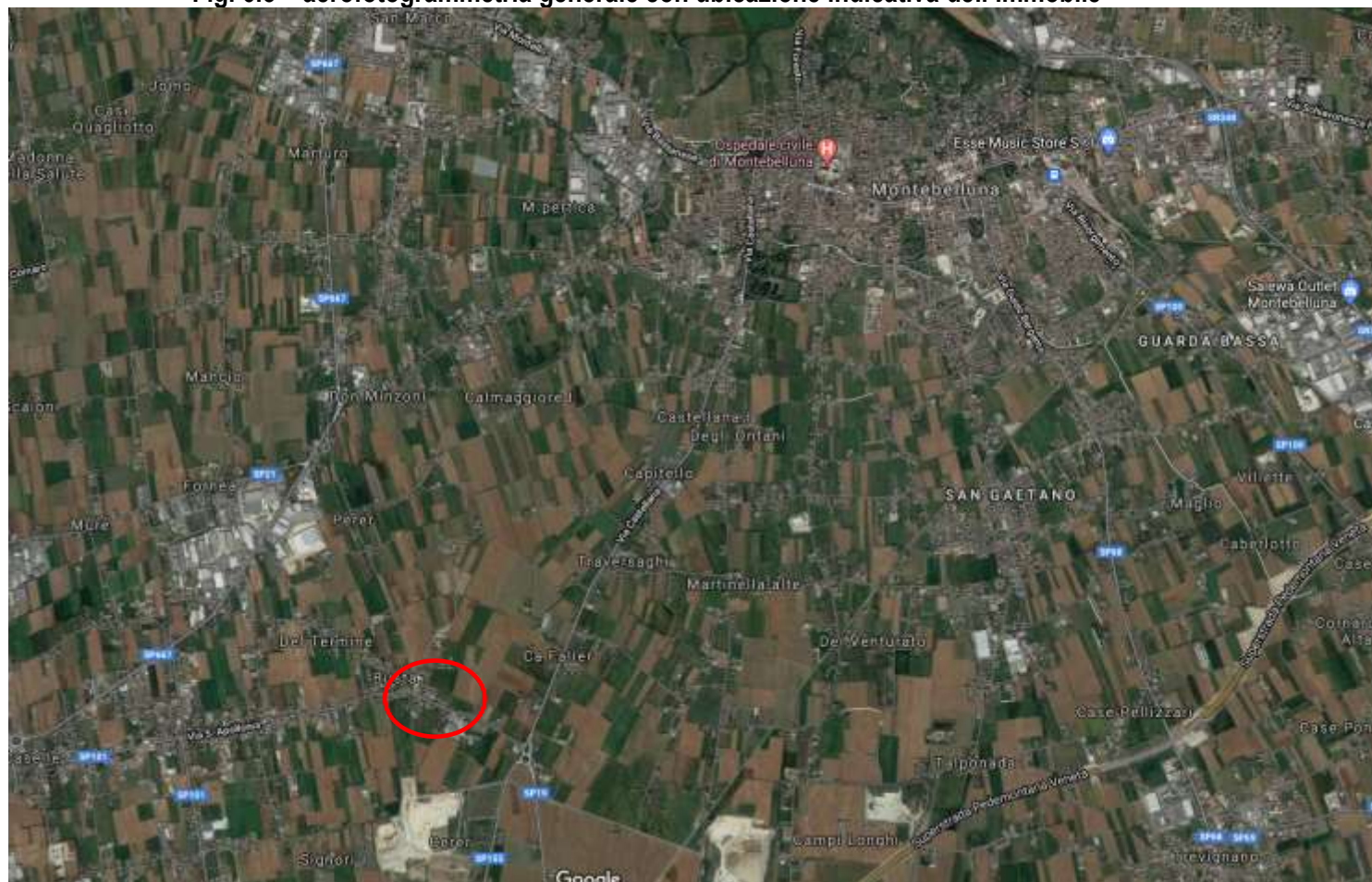


Fig. 6.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

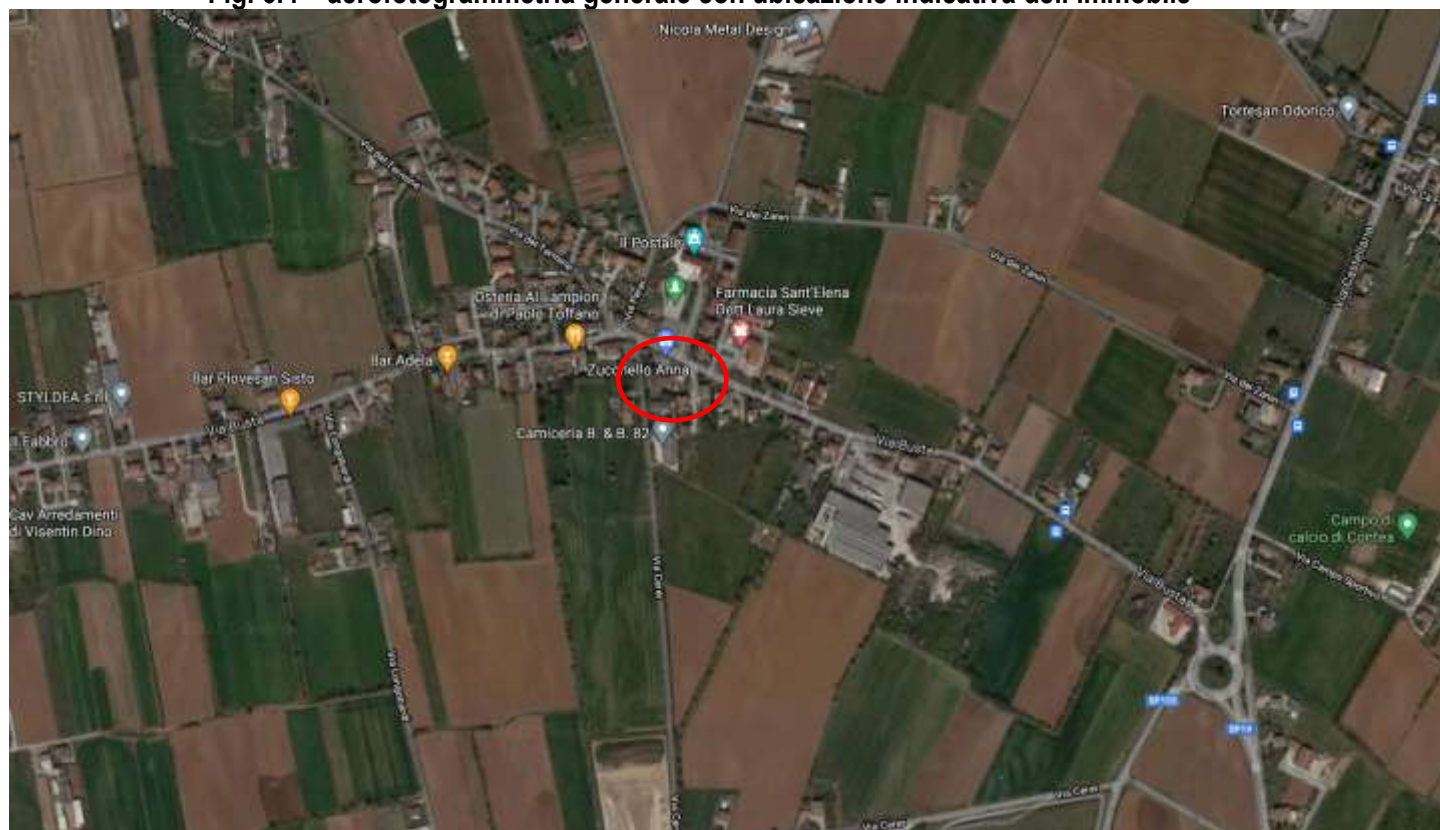


Fig. 6.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

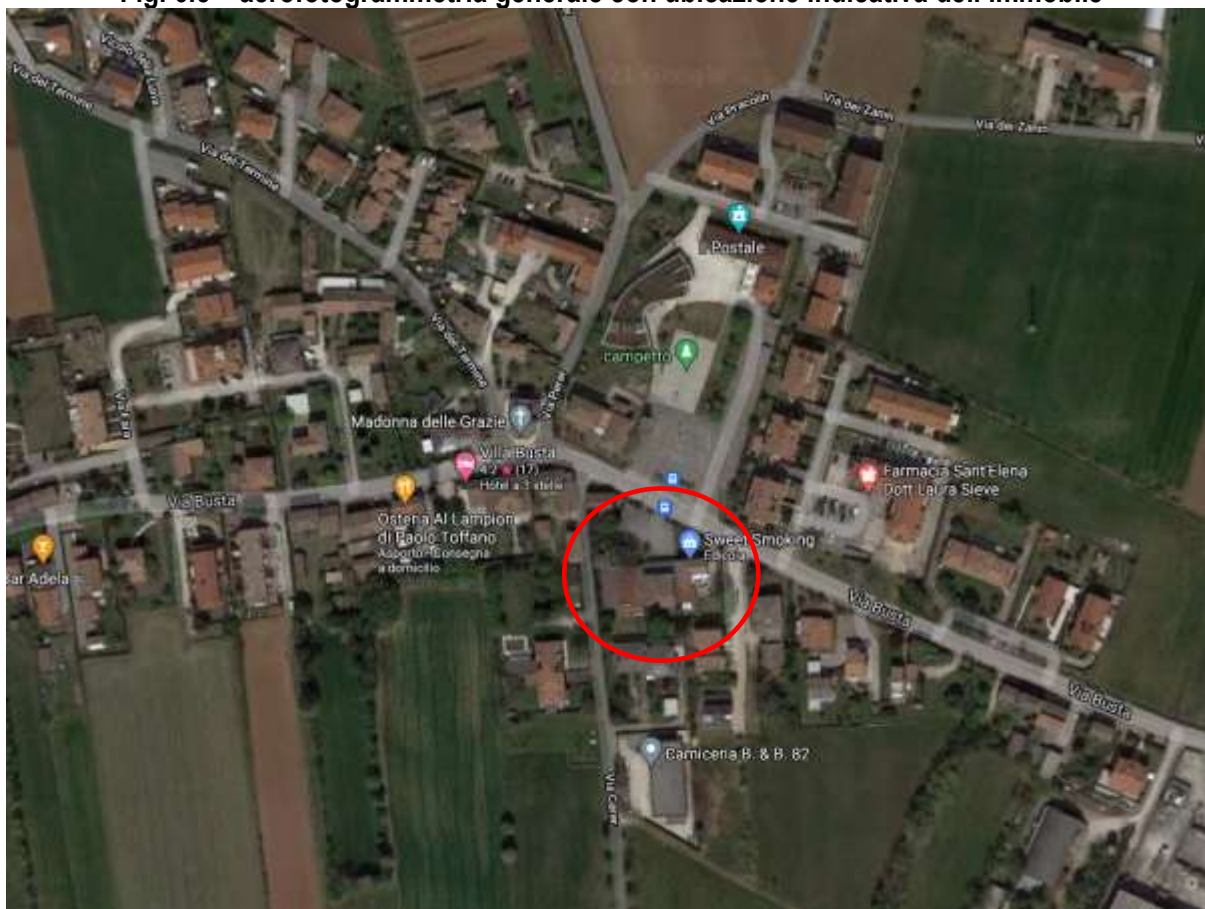
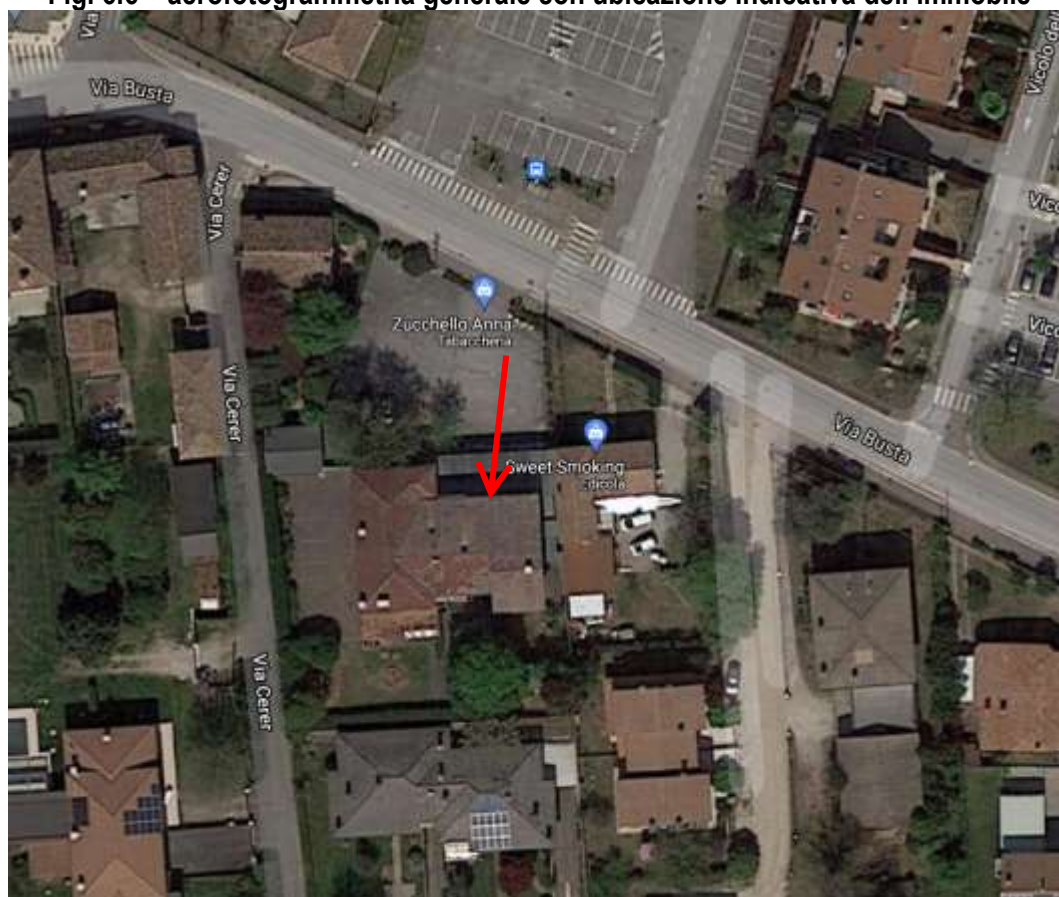


Fig. 6.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



6.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in

Zona C 1.2/210 Zona residenziale di completamento intermedia di bassa densità

Fig. 6.7 – estratto Piano degli Interventi (Zonizzazione) del Comune di MONTEBELLUNA

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

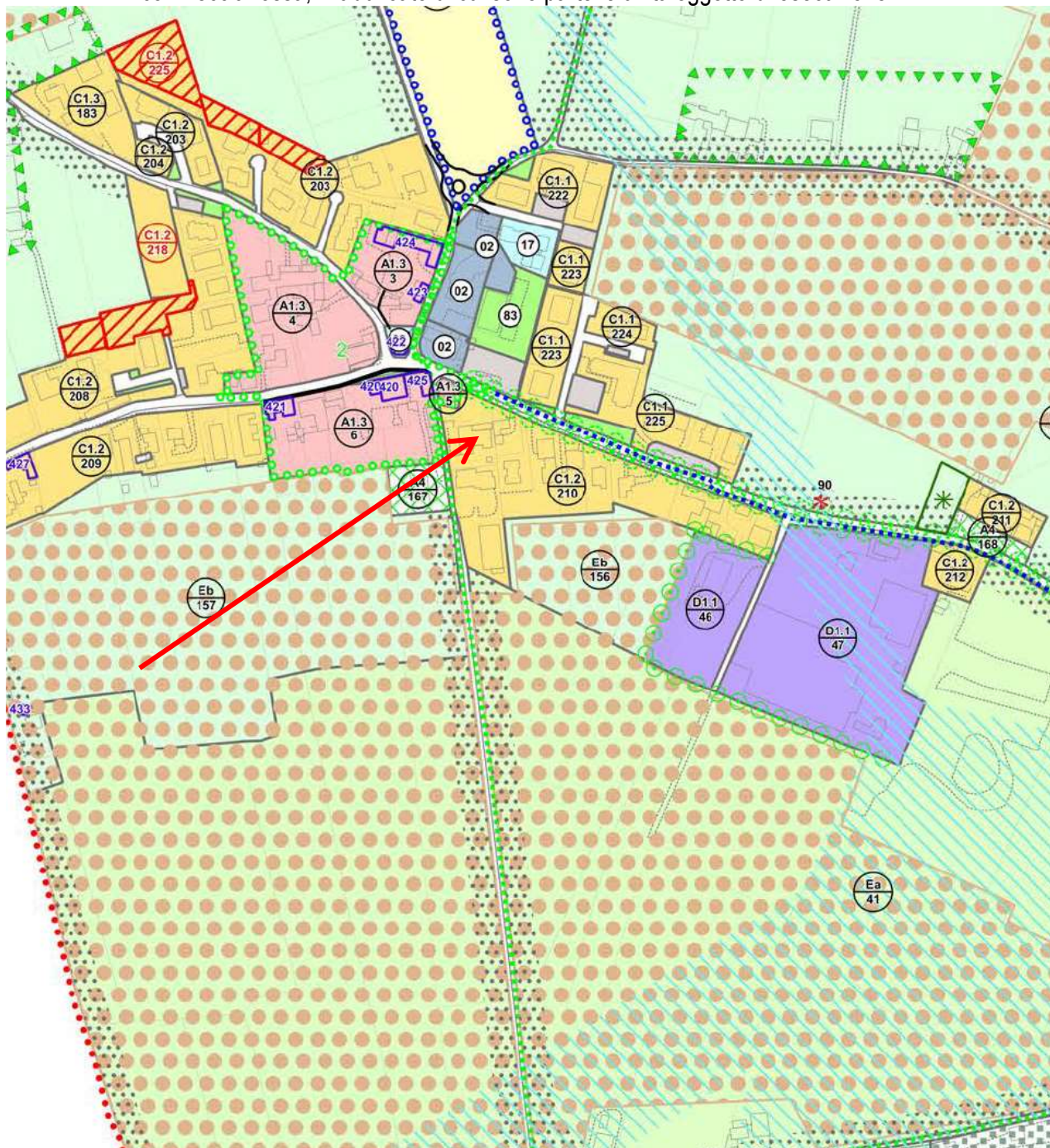
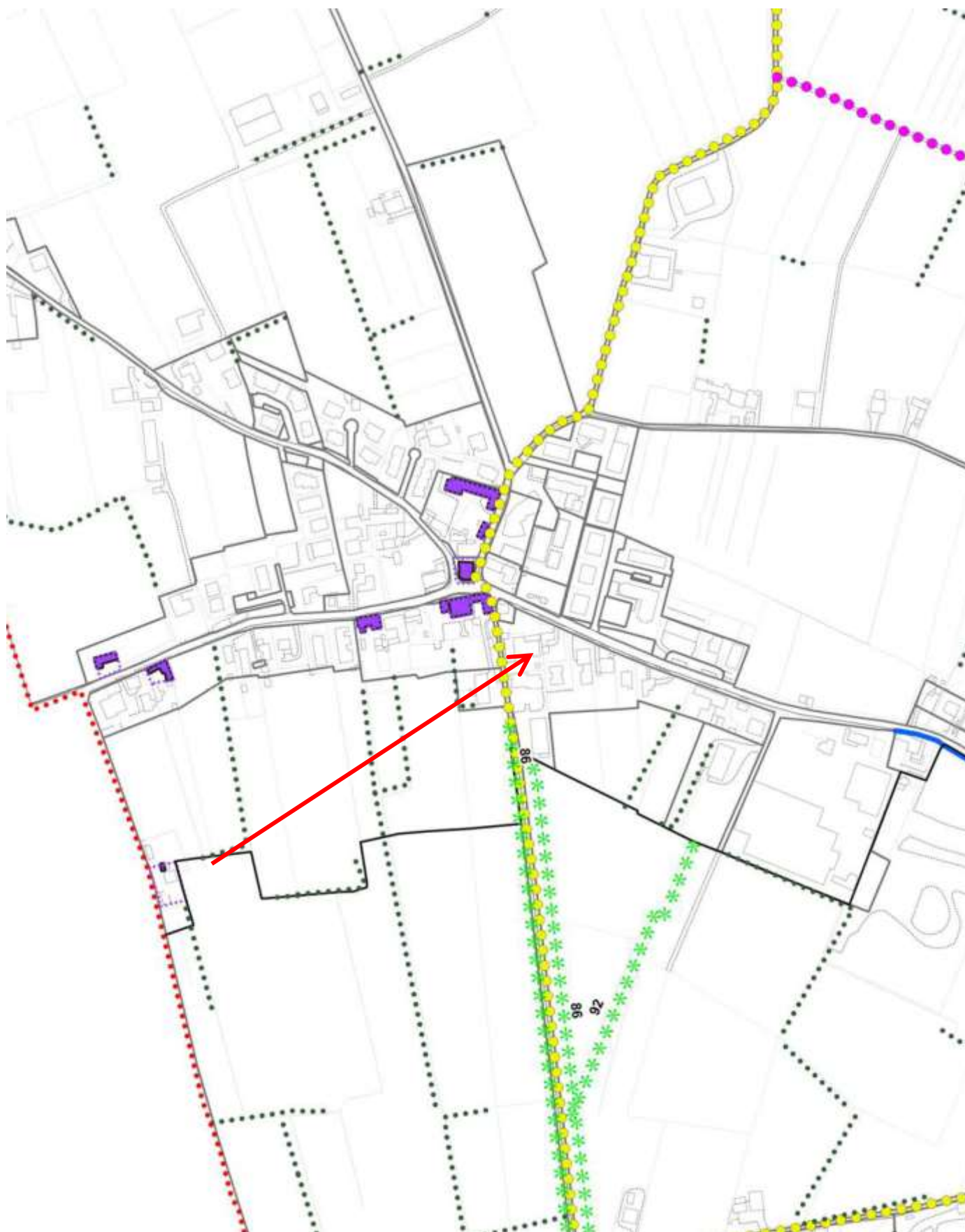


Fig. 6.7 bis – estratto Piano degli Interventi (Vincoli) del Comune di MONTEBELLUNA
con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

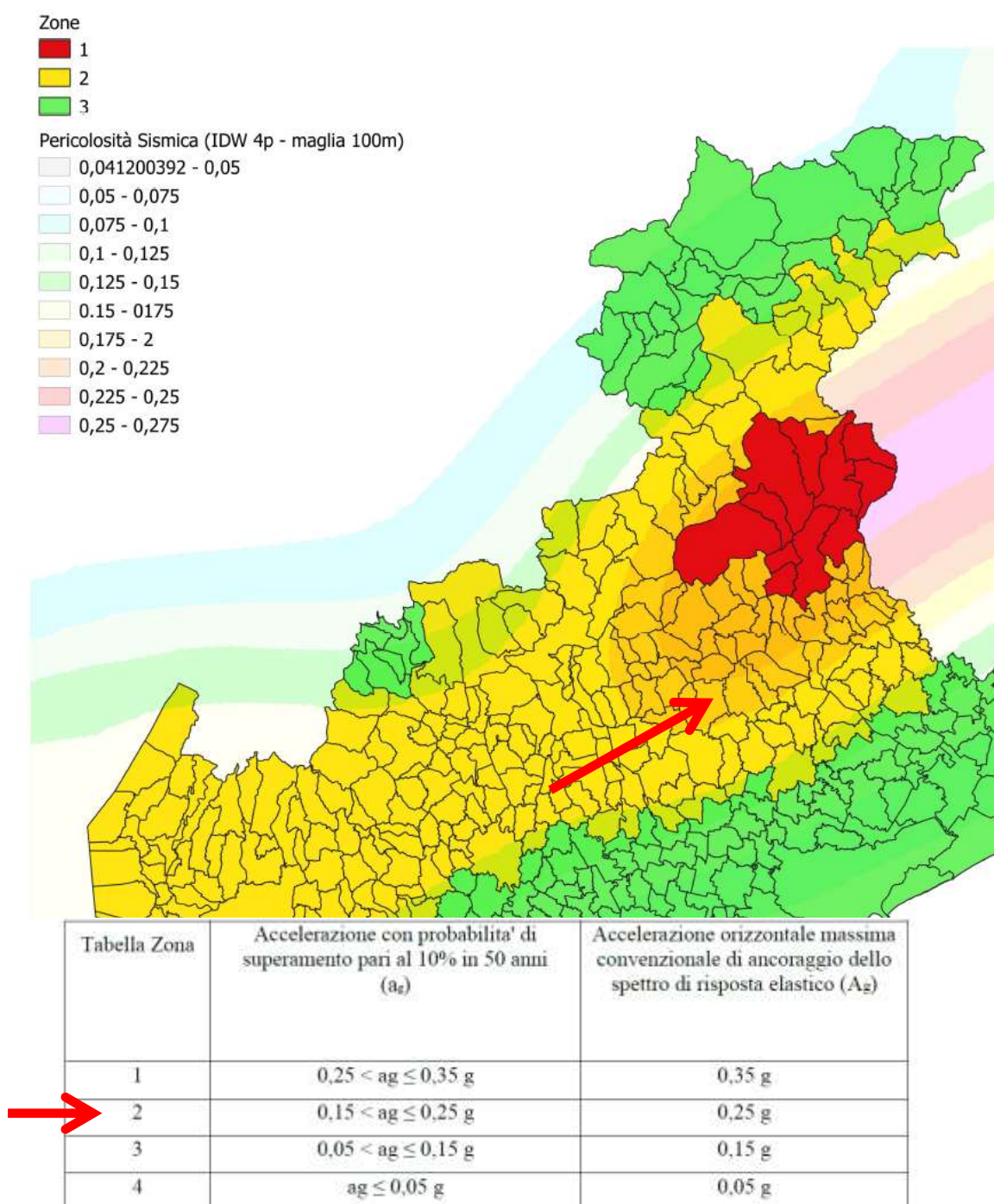


6.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di MONTEBELLUNA è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di MONTEBELLUNA è stato confermato in Zona 2.

Fig. 6.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

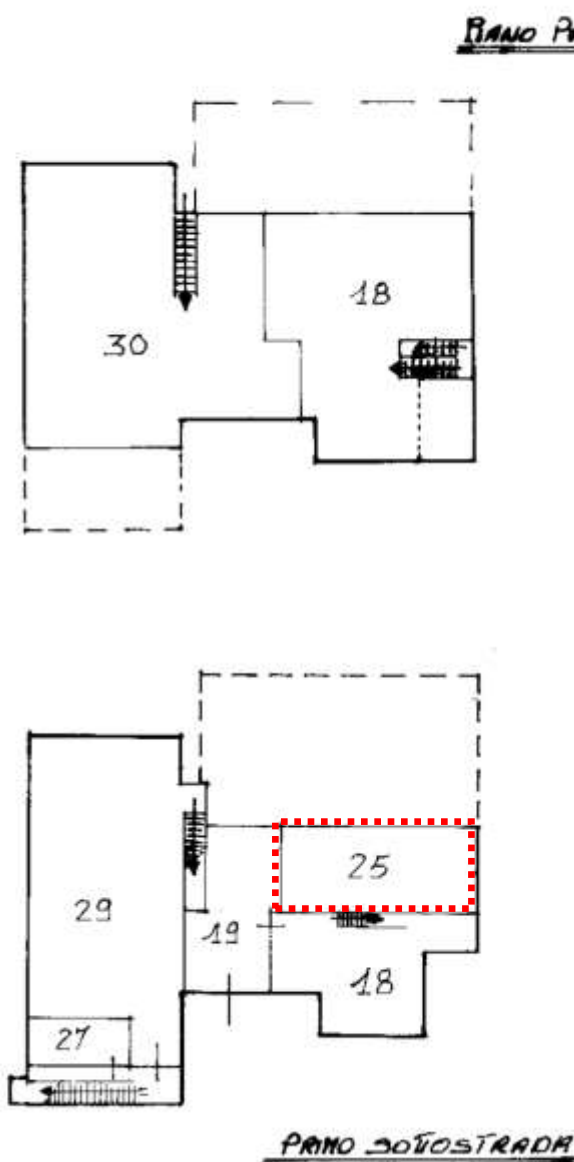
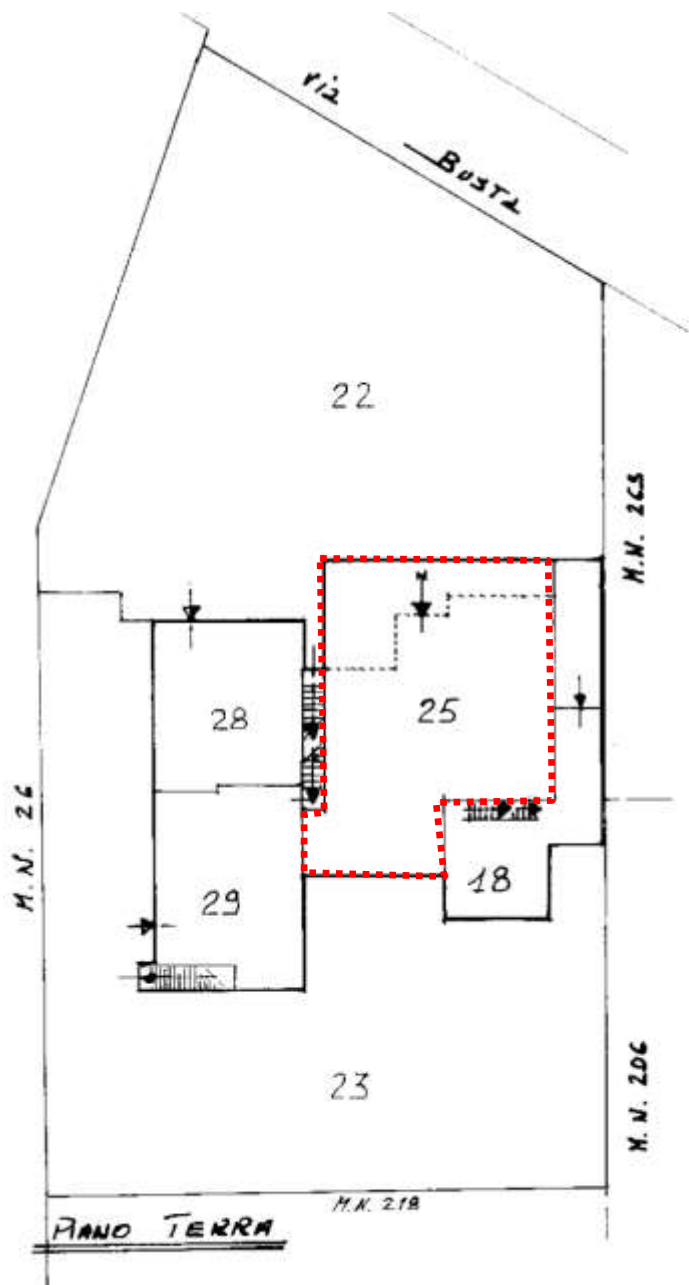


6.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 6.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. D fg. 11 di Montebelluna, mappale 160

Con tratteggio rosso l'unità oggetto di esecuzione

(sub 25-locale commerciale al piano terra con cantina / deposito al piano interrato)



Conformità intestazione catastale:

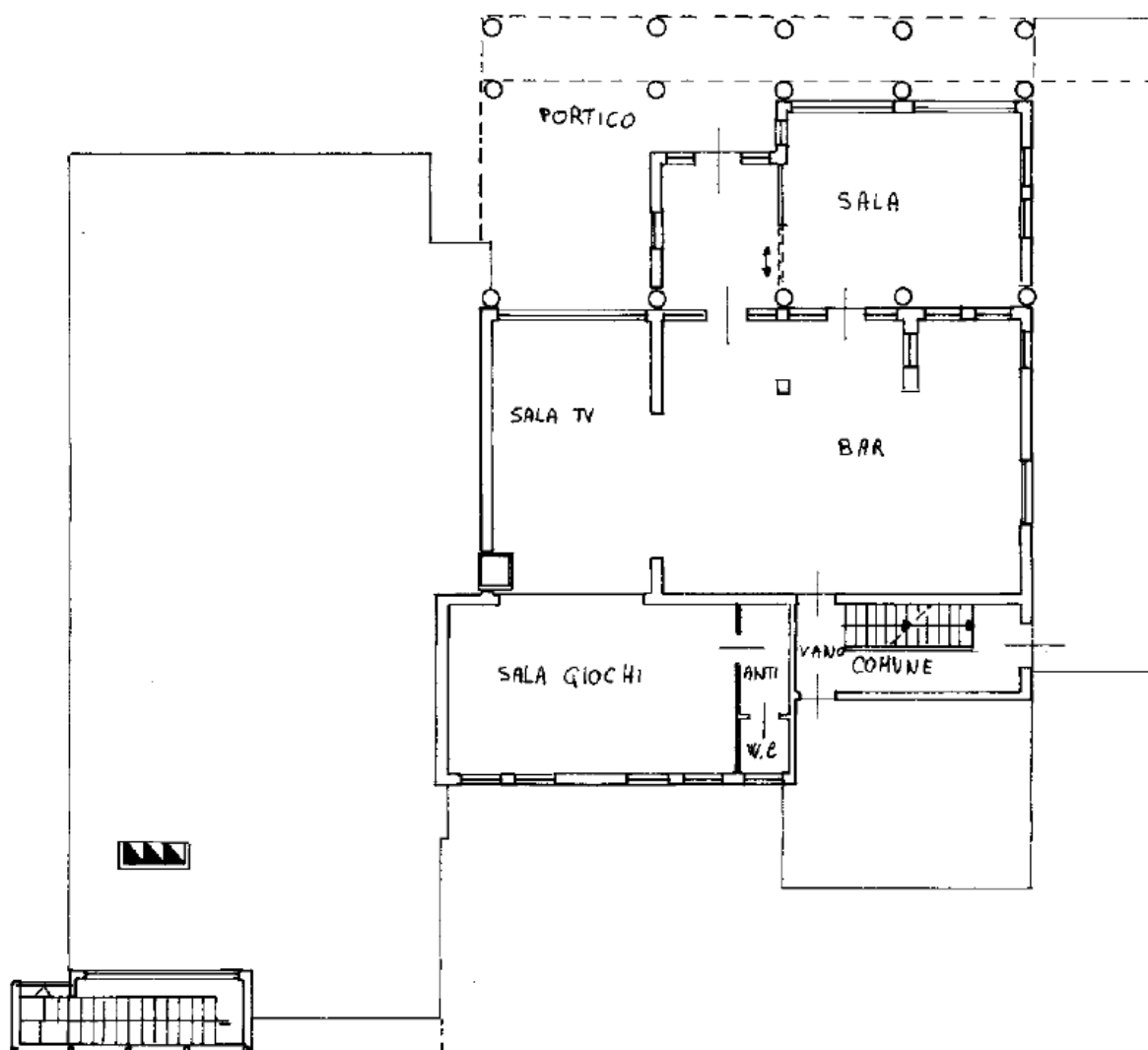
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.



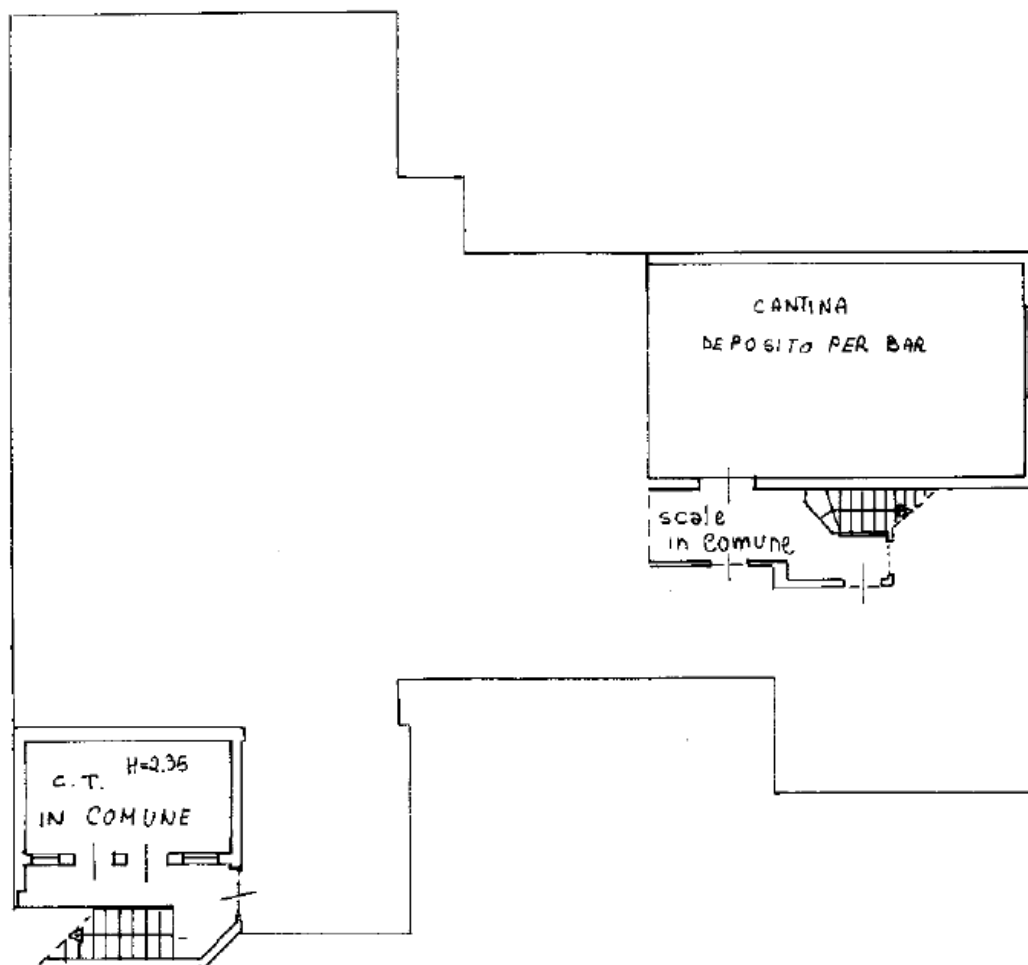
Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **locale commerciale al piano terra con cantina/deposito al piano interrato**, identificato con il mappale 160 sub 25 (sez. D fg. 11 di MONTEBELLUNA), depositata in banca dati in data 07/12/1994 prot. 10618, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto sono state realizzate delle tramezzature interne ed inoltre le destinazioni bar / sala giochi / sala tv / sala non corrispondono con l'attività attualmente insediata di tabaccheria / edicola, come pure differiscono le altezze interne del piano terra (che comunque sono maggiori di tre metri) e del piano interrato. Si evidenzia che comunque tale attività è compatibile con la categoria catastale assegnata C/1 e pertanto le difformità sopra riportate non vanno ad incidere ed aumentare la consistenza, il classamento e/o la rendita catastale.

Fig. 6.10 – planim. catastale (fuori scala), sez. D fg. 11 di Montebelluna, mappale 160 sub 25-locale commerciale al piano terra con cantina / deposito al piano interrato



PIANO TERRA H=330



PIANO INTERRATO H = 2.55

Altre considerazioni:

Inoltre si evidenzia che vi è discordanza tra la scheda catastale mapp. 160 sub 25 e l'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato, in quanto nella planimetria del sub 25 la scala interna che conduce alla sottostante cantina è indicata come vano comune, mentre nell'elaborato planimetrico è riportata come porzione del sub 18 di altra ditta.



6.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 6

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO :

Il locale commerciale al piano terra con cantina / deposito al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista, la cui costruzione risale antecedentemente al 01/09/1967 e successivi interventi di ampliamento e modifica avvenuti tra gli anni 1970 e 1990.

L'edificio di cui è parte l'unità in oggetto si eleva su due piani fuori terra ed uno interrato ed è composto da altre unità commerciali / uffici e da due abitazioni, mentre al piano interrato si trovano i locali accessori (magazzini, depositi, ecc.).

All'attualità l'edificio presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo.

ACCESSI:

L'accesso all'unità commerciale al piano terra avviene dall'area urbana mapp. 160 sub 22 antistante il fabbricato con accesso diretto dalla strada pubblica via Busta, posta a nord.

L'area scoperta del mappale 160 risulta per l'intero di proprietà di terzi (e quindi non rientra fra le porzioni comuni condominiali).

Anche se di fatto l'accesso all'immobile avviene dallo scoperto lato nord mappale 160 sub 22, non risultano costituite le relative servitù.

Analogamente non risulta costituita la servitù per accedere alla centrale termica comune mapp. 160 sub 27.

L'accesso al piano interrato avviene invece per il tramite del vano scale interno comune alle altre unità facenti parte del medesimo fabbricato.

Si evidenzia che vi è discordanza tra la scheda catastale mapp. 160 sub 25 e l'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato, in quanto nella planimetria del sub 25 la scala interna che conduce alla sottostante cantina è indicata come vano comune, mentre nell'elaborato planimetrico è riportata come porzione del sub 18 di altra ditta.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE:

L'unità commerciale ha esposizione principale sul lato nord, da cui avviene l'ingresso, mentre sul lato sud ha esposizione con solo fori finestra.

Al piano terra vi è il locale commerciale di circa 150 mq (superficie vani utili agibilità), suddiviso internamente da tramezzature interne in più sale e da un servizio igienico (anti e wc), e da un portico esterno esclusivo. Al piano interrato vi è una cantina / deposito di circa mq 40 (superficie vani accessori agibilità), che si accede per il tramite di un vano scale interno comune ad altre unità facenti parte del medesimo fabbricato.

Il locale ha destinazione urbanistica commerciale (bar).

Attualmente l'unità è adibita ad attività di tabaccheria / edicola.



Fig. 6.11 – vista generale del fabbricato da nord



Fig. 6.12 – vista da nord del locale commerciale al piano terra



Fig. 6.13 – ingresso



Fig. 6.14 – piano terra



Fig. 6.14 – piano terra



Fig. 6.15 –piano terra



Fig. 6.16 –piano terra



Fig. 6.17 –piano terra



Fig. 6.18 –piano terra



Fig. 6.19 e 6.20 – servizi igienici piano terra



Fig. 6.21 e 6.22 – vano scale per accesso al piano interrato



Fig. 6.23 – cantina / deposito al piano interrato



Finiture interne:

Le pavimentazioni interne del locale commerciale al piano terra sono parte in piastrelle (per la maggior quota parte in graniglia di marmo).

La pavimentazione del deposito / cantina al piano interrato è in calcestruzzo lisciato.

Le pareti ed i soffitti interni sono per la maggior quota parte intonacati al civile e tinteggiati (ad eccezione del soffitto nella zona ingresso e della sala ricavati all'interno di un porticato realizzato successivamente al fabbricato principale).

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti parte da fori luce / finestra con profili metallici e parte da finestre in legno ad anta con vetrocamera.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale / commerciale / direzionale, avente forma irregolare, a due piani fuori terra ed uno interrato, la cui costruzione risale antecedentemente al 01/09/1967, con successivi ampliamento e modifiche alle destinazioni tra gli anni 1970 e 1990.

La tipologia di struttura e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è del tipo tradizionale.

Parte dell'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di MONTEBELLUNA non era ancora stato dichiarato territorio sismico, pertanto il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della loro costruzione e potrebbero risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

Impianti:

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

Le modifiche dell'impianto idrosanitario risalgono a metà anni 1990, come risulta dalla dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte allegato all'agibilità dell'immobile.

L'impianto fognario non è a norma.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.



Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura del locale commerciale è MEDIOCRE.

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, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

Essendo che l'immobile è stato edificato ante 01/09/1967 e successivamente ampliato tra gli anni 1970 e 1990 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

Stato dell'immobile :

Le unità attualmente sono OCCUPATE DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE datato 01/01/2011, con durata dal 01/01/2011 al 31/12/2016, salvo rinnovo tacito, per un canone annuo stabilito in euro 6.000,00, pari a euro 500,00 mensili, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 28/01/2011 al n. 483 serie 3.

Alla data del sopralluogo peritale, l'immobile risultava infatti occupato da un'attività di tabaccheria / edicola.

Il locale risulta arredato, sono presenti materiali vari ed è allacciato ai pubblici servizi.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per lo smaltimento del materiale presente nell'unità.

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



6.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MONTEBELLUNA risulta che il fabbricato, di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione, è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, successivamente è stato oggetto di modifiche nella sua attuale consistenza e destinazione a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta prot. 10302, prat. 156/74, rilasciato in data 15/07/1974, per ampliamento di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 17105/84, prat. n. 293/71, rilasciata in data 09/05/1985, per variante in corso d'opera al progetto di ampliamento locali ad uso attività commerciale;
- Autorizzazione / Concessione in sanatoria n. 17728 del 11/01/1995, prot. 17728/86, per ampliamento, modifiche e cambio di uso al p. interrato su fabbricato uso residenziale-commerciale e installazione tettoia distaccata per posteggio auto (Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive mod. cd. "Condonò Edilizio");
- Autorizzazione / Concessione in sanatoria n. 4516 del 21/06/1996, prot. 4516/95, per ampliamento e modifiche fabbricato ad uso commerciale e residenziale (Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive mod. cd. "Condonò Edilizio");
- Concessione n. 97/14171 del 25/09/1997 (riguarda altra unità del fabbricato);
- Permesso di Agibilità n. 11445 del 15/06/1998 (rif. concessione in sanatoria n. 4516 del 21/06/1996 relativo a destinazione commerciale (bar) dell'immobile sito in via Busta n. 31/A.

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto sono stati realizzate delle tramezzature interne nel locale autorizzato "bar".

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante sanatoria ordinaria (cd. doppia conformità).

La pratica edilizia di sanatoria e successiva variazione catastale ha un costo presunto di Euro 3.000,00, salvo diversa quantificazione degli organi competenti.



6.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato l'unità in oggetto è pervenuta **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di:

Atto di Conferimento in società autenticato nelle firme dal Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 12/10/2000 rep. 7852, trascritto a Treviso in data 24/10/2000 ai numeri 39953/27974.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi della Legge (art. 1117 c.c. e segg.), dei titoli di provenienza (**esclusivamente sull'area coperta del fabbricato, muri, copertura, ecc.**).

È esclusa l'area scoperta che è di proprietà di terzi anche se l'accesso all'unità avviene dalla medesima area scoperta.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, 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, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato 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 e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;
- **l'area scoperta del mappale 160 risulta per l'intero di proprietà di terzi (e quindi non rientra fra le porzioni comuni condominiali). Anche se di fatto l'accesso all'immobile**



avviene dallo scoperto lato nord mappale 160 sub 22, non risultano costituite le relative servitù. Analogamente non risulta costituita la servitù per accedere alla centrale termica comune mapp. 160 sub 27.

- Si evidenzia che vi è discordanza tra la scheda catastale mapp. 160 sub 25 e l'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato, in quanto nella planimetria del sub 25 la scala interna che conduce alla sottostante cantina è indicata come vano comune, mentre nell'elaborato planimetrico è riportata come porzione del sub 18 di altra ditta.

6.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Locale commerciale Piano terra		circa mq 165
Portico piano terra		circa mq 50
Deposito / cantina Piano Interrato		circa mq 45



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).

Locale commerciale Piano terra	Mq 165 x 1,00 =	circa mq 165
Portico piano terra	mq 50 x 0,25 =	circa mq 12
Deposito / cantina Piano Interrato	mq 45 x 0,40 =	circa mq 18
	TOTALE arrotondato	circa mq 195

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 195

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 2020 – Semestre 2

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

Fascia/zona: Extraurbana / Zona agricola, case sparse

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 840

Valore di mercato MAX: €/mq 1.050 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 945

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 (**zona agricola, case sparse – posizione zona rurale / Non urbanizz**):

Negozi

Valore minimo €/mq 638,91

Valore medio €/mq 736,58

Valore massimo €/mq 834,25

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 periferica di Montebelluna (TV), frazione Busta
- Destinazione: commerciale
- Tipologia immobiliare: locale commerciale piano terra con portico esterno e cantina / deposito al piano interrato
- Superficie commerciale = mq 195
- Vetustà: ante 01/09/1967 e successivi ampliamenti / modifiche anni 1970-1990
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre

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 commerciali ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, in considerazione che lo scoperto antistante è di proprietà di terzi e che per l'accesso e l'uso della suddetta area non risultano costituite servitù a favore dell'unità oggetto di esecuzione, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 1.000,00** ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un **abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,** ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di€/mq 900,00

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

pari a mq 195 x €/mq 900,00 =arrotondato..... **€ 175.500,00**



Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, potrebbero risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme;
- vi sono difformità edilizie e catastali da sanare.

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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 3.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 2.000,00
Totale detrazioni	€ 5.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 175.500,00 - € 5.000,00 = arrotondato € 170.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 170.000,00 (dicasi Euro centosettantamila/00)
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 6 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



6.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 6) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 04/02/2020 ai nn. 3904 / 2808

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 03/01/2020, repertorio n. 11314, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 15 [...omissis...]

Immobile n. 16

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D – foglio 11 – **mappale 160 sub 25**

Immobili da n. 17 a n. 22 [...omissis...]



ISCRIZIONI

❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**
iscritta in data 17/12/2018 ai nn. 45487 / 7771

derivante da: Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG-quater D.L. n. 70 del 2011) derivante da atto pubblico amministrativo in data 03/12/2018, rep. n. 46/2018, emesso da Abaco S.p.A. con sede a Padova (PD)

dati: capitale € 35.835,68; totale € 71.671,36

a favore di: **ABACO SPA**

con sede in Padova (PD), c.f. 02391510266

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** (*debitore ipotecario*)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D – foglio 11 – **mappale 160 sub 25**

Immobili da n. 2 a n. 17 [...omissis...]



❖ **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE**
iscritta in data 26/05/2020 ai nn. 15087 / 2470

derivante da: Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito derivante da atto notarile pubblico notaio Marchio Andrea in data 30/06/2000, rep. n. 6660

dati: capitale € 206.582,76; totale € 392.507,24

Formalità di riferimento Servizio di PI di TREVISO
Iscrizione Numero di registro particolare 4680 del 04/07/2000

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**
- SOCIETA' COOPERATIVA

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 : [...omissis...]

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D – foglio 11 – **mappale 160 sub 25**



LOTTO N. 7:**LABORATORIO ARTIGIANALE CON DEPOSITO INTERRATO E SCOPERTO PERTINENZIALE****Montebelluna (TV) – frazione Busta – via Cerer n. 7****7.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il laboratorio artigianale al piano terra, comprensivo di deposito al piano interrato e di scoperto pertinenziale, è ubicato in via Cerer n. 7 nella frazione di Busta del Comune di Montebelluna, ed è così censito catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1**Comune di MONTEBELLUNA (TV)****Catasto Fabbricati****Sezione D - foglio 11** (corrispondente al foglio 28 del Catasto Terreni)**mapp. 219 sub 1 graffato con sub 2 :** cat. D/1 – R.C. € 5.312,50 – via Cerer 7/B piano S1-T**Catasto Terreni****Foglio 28** (corrispondente alla sezione D foglio 11 del Catasto Fabbricati)**mapp. 216 :** semin irrig cl. 5 – ha 0.02.24 – R.D. € 1,16 – R.A. € 0,58

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



Identificazione al Catasto Terreni dell'immobile:

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

Comune di MONTEBELLUNA (TV),

foglio 28 (corrispondente alla sezione D foglio 11 del Catasto Fabbricati)

mappale 219 - ente urbano di mq 0.13.41

mapp. 216 : semin irrig cl. 5 – ha 0.02.24 – R.D. € 1,16 – R.A. € 0,58

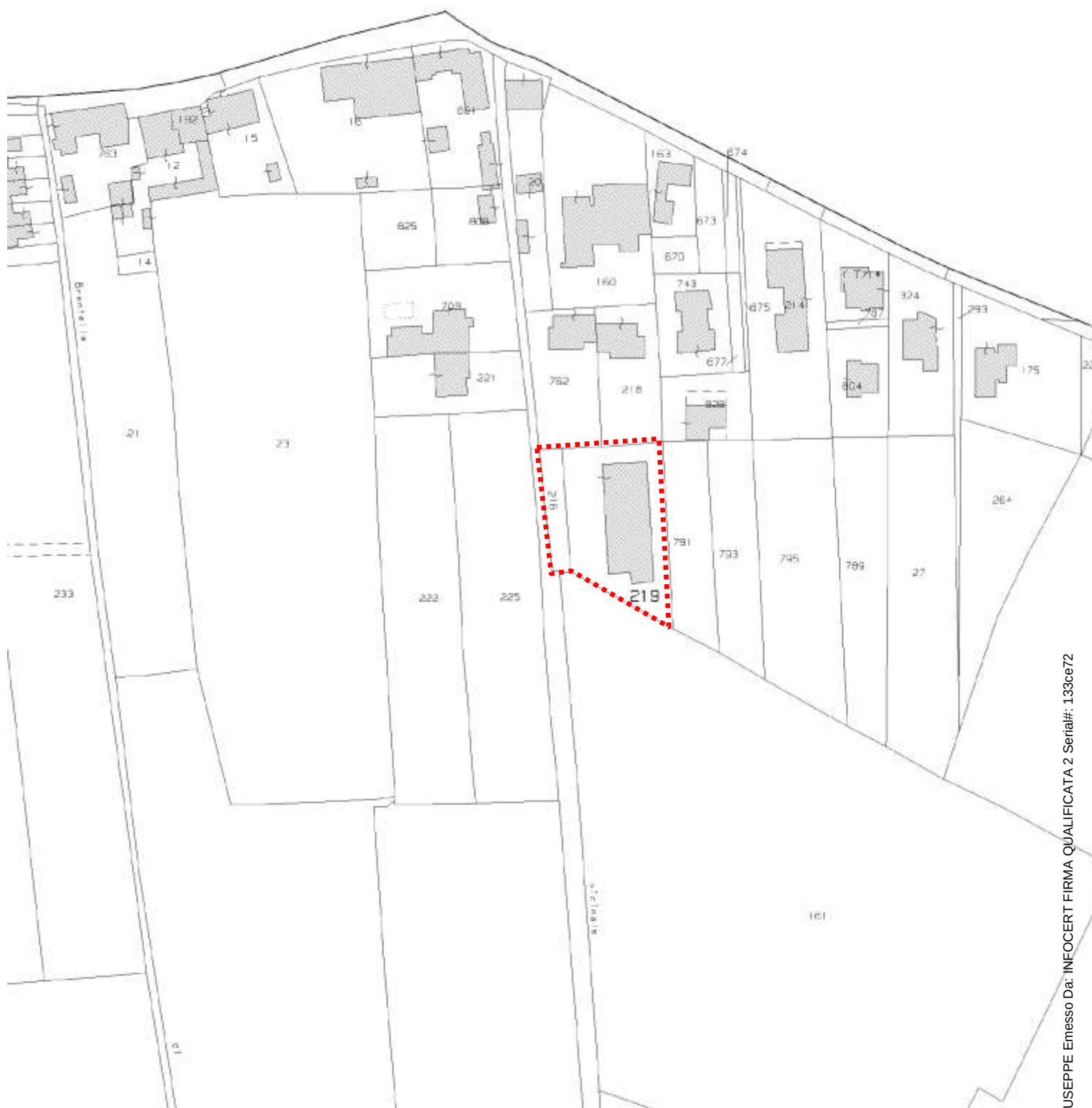
Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'area coperta e scoperta del laboratorio artigianale, mapp. 219 sub 1-2 (graffati), unitamente al terreno mapp. 216, confinano:

- A nord con enti urbani mapp. 762 – 218;
- Ad est con terreno mapp. 791;
- A sud parte con terreno mapp. 161 ed in minima parte con strada vicinale (denominata nella toponomastica comunale via Cerer);
- Ad ovest con strada vicinale (denominata nella toponomastica comunale via Cerer).



Fig. 7.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di MONTEBELLUNA, fg 28, mapp. 219-216
con contorno rosso è indicato l'immobile oggetto di esecuzione



7.2) UBICAZIONE:

MONTEBELLUNA (TV) – frazione Busta – via Cerer n. 7

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato a sud del centro abitato della frazione di Busta di Montebelluna (TV), ai limiti della zona agricola, a sud-ovest del territorio comunale. Trattasi di un centro frazionale sviluppatosi in un contesto rurale, in zona pianeggiante.

Alcuni servizi essenziali, quali esercizi di vicinato (bar, farmacia) si trovano nel medesimo centro abitato oppure nel limitrofo centro abitato di Caselle di Altivole (TV), mentre altri servizi quali scuole, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi, Ospedale, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel centro abitato del capoluogo comunale, a circa cinque chilometri di distanza.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nei pressi del capoluogo comunale di Montebelluna (TV).

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 7.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

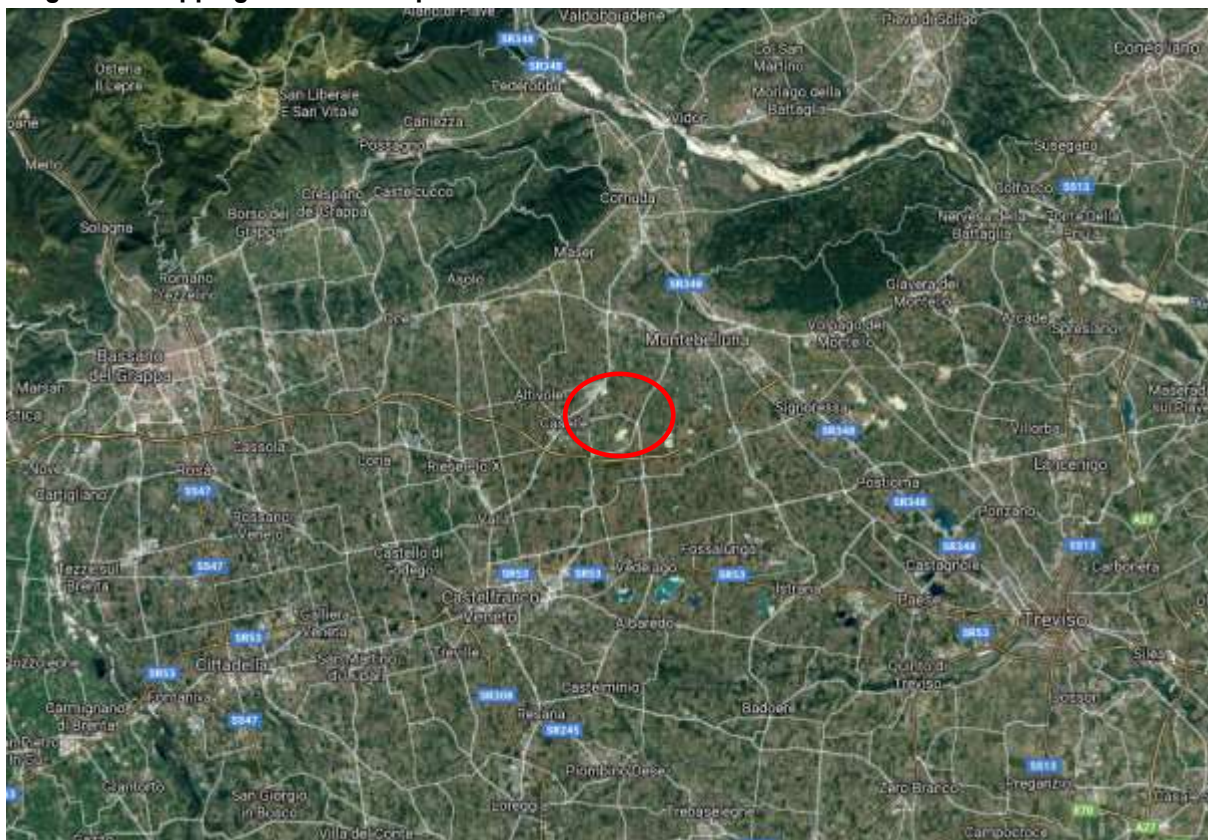


Fig. 7.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

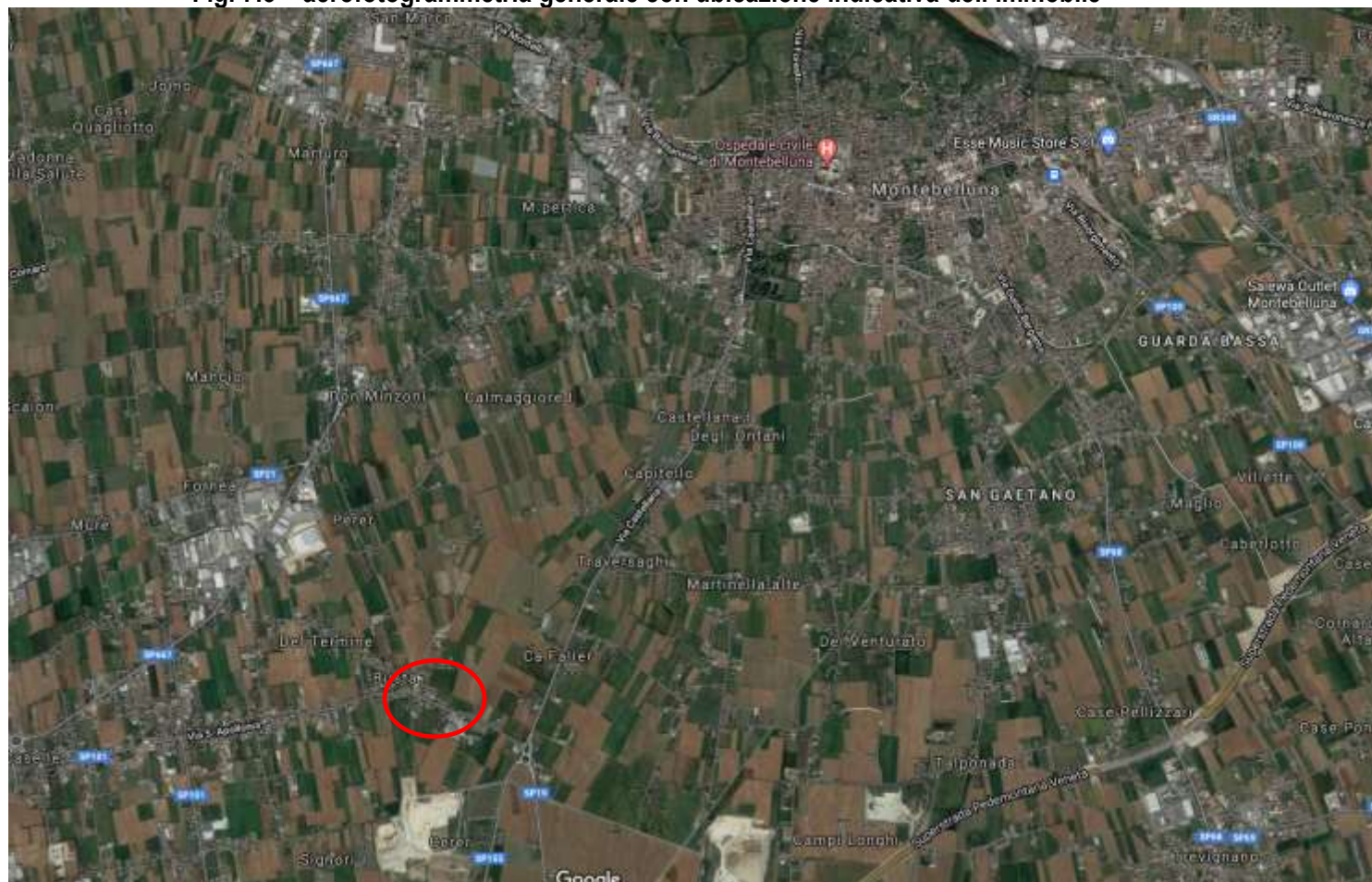
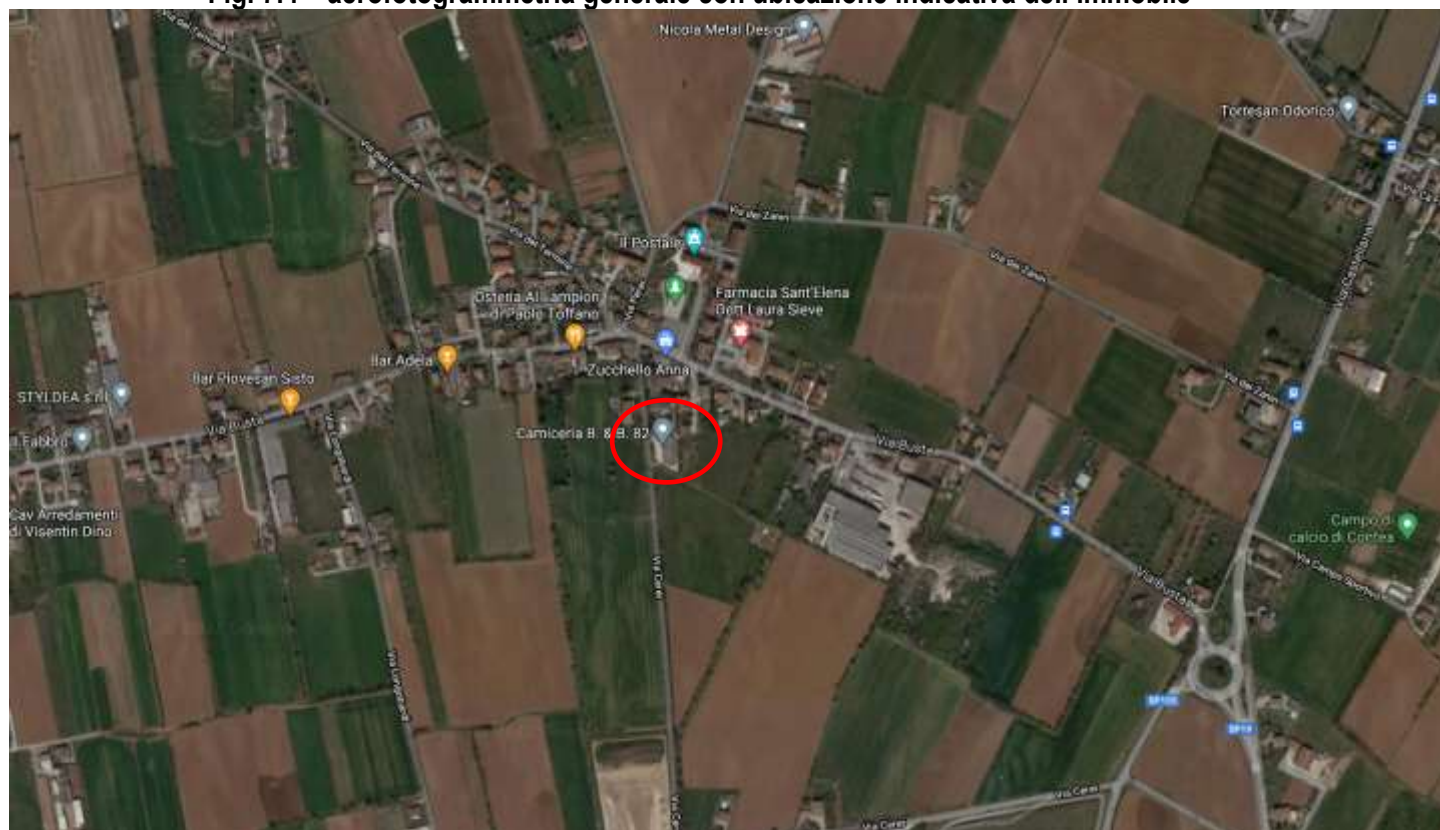


Fig. 7.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



7.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA, l'area coperta e scoperta dell'immobile oggetto di esecuzione ricade in

Zona C 1.2/210 Zona residenziale di completamento intermedia di bassa densità

Fig. 7.7 – estratto Piano degli Interventi (Zonizzazione) del Comune di MONTEBELLUNA

con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione

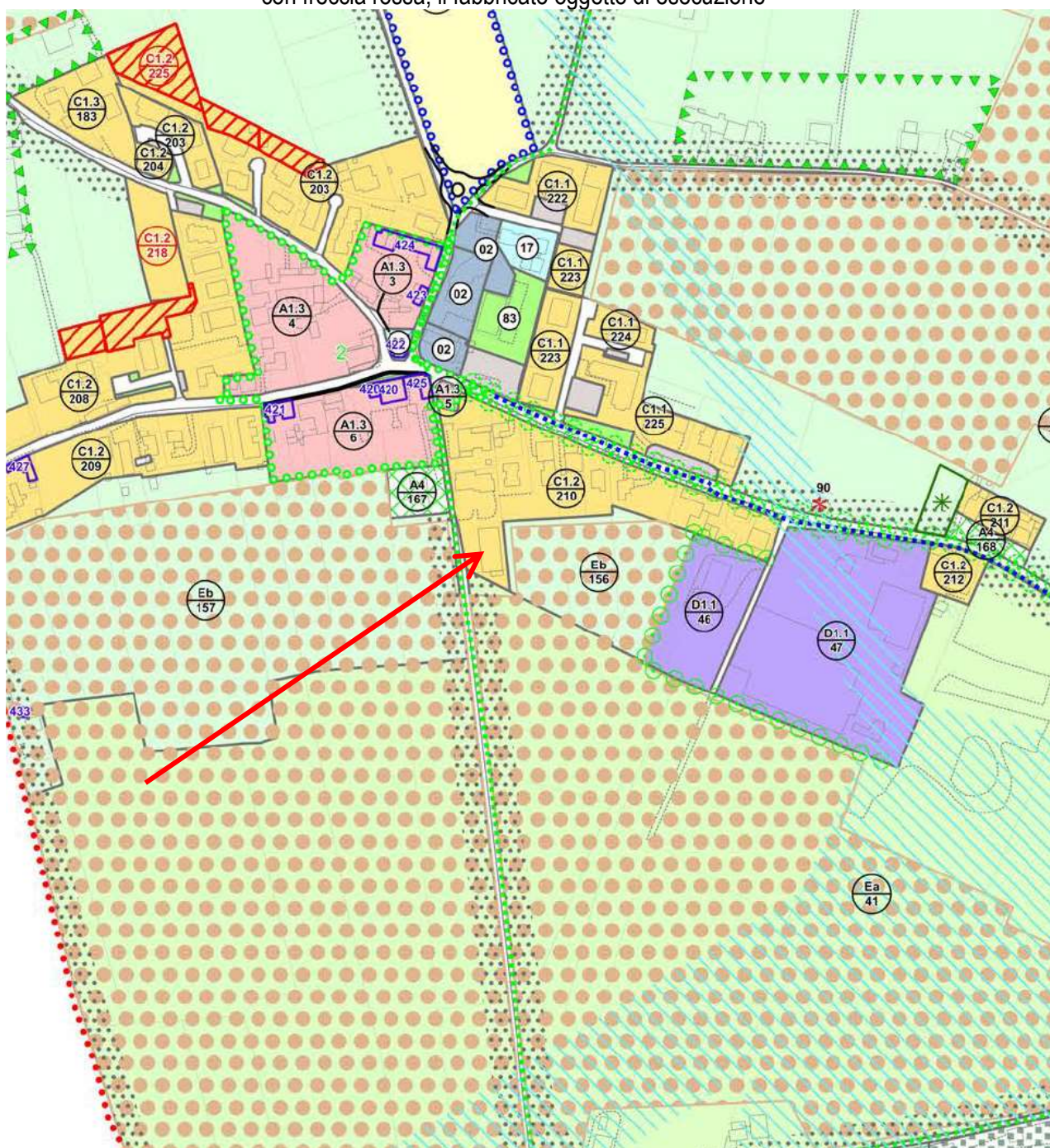
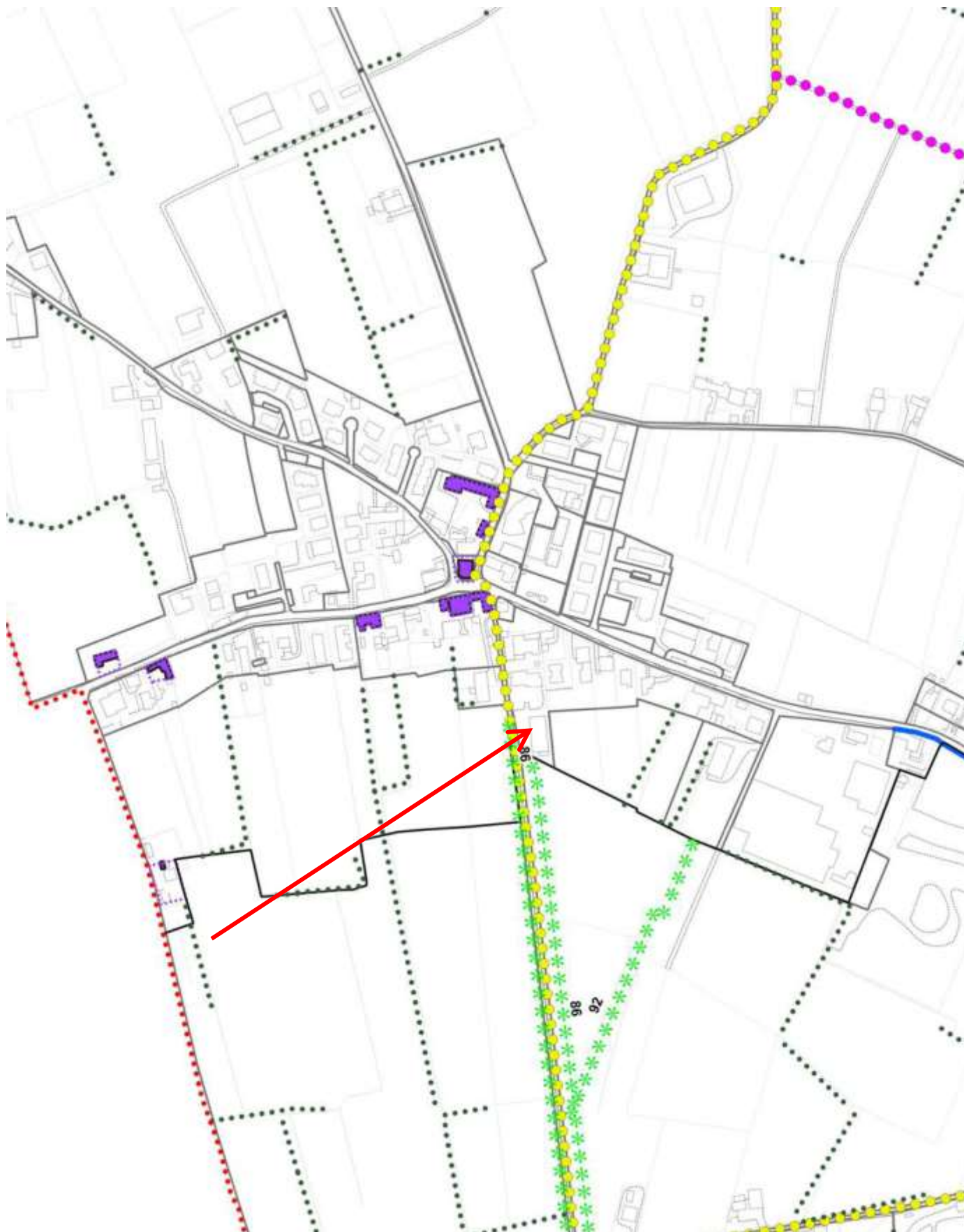


Fig. 7.7 bis – estratto Piano degli Interventi (Vincoli) del Comune di MONTEBELLUNA
con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione

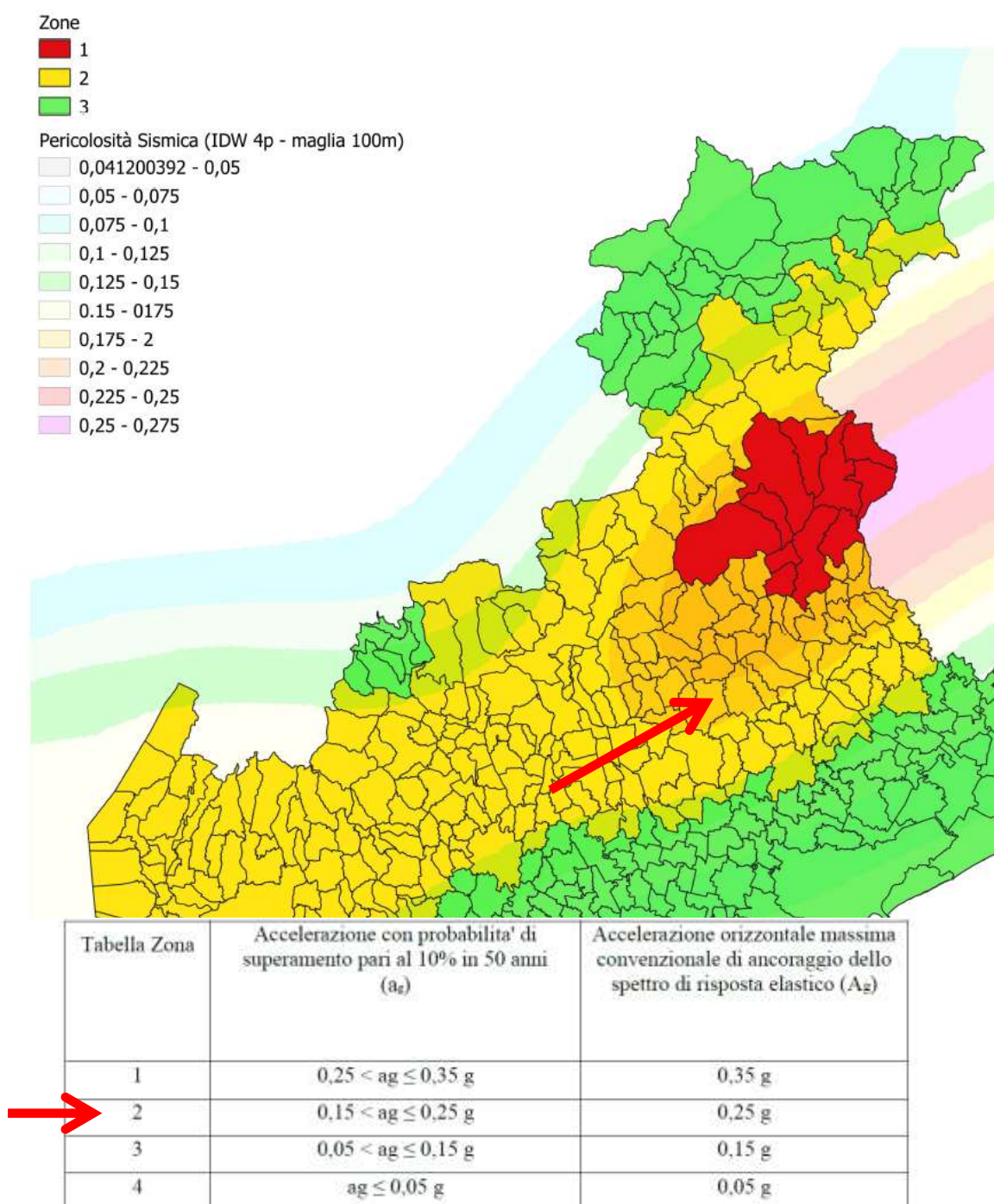


7.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di MONTEBELLUNA è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di MONTEBELLUNA è stato confermato in Zona 2.

Fig. 7.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



7.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 7.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. D fg. 11 di Montebelluna, mappale 219-216



Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.



Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **laboratorio artigianale al piano terra con scoperto esclusivo e con deposito al piano interrato**, identificato con il mappale 219 sub 1 – 2 graffati (sez. D fg. 11 di MONTEBELLUNA), depositata in banca dati in data 25/08/2003 prot. 000401812, **NON è conforme allo stato di fatto**, per i seguenti motivi:

- l'altezza interna al piano interrato è di circa metri 2,85 anziché come indicato di metri 3,30;
- sull'angolo nord-est della rampa scoperta è stata abusivamente realizzata una tettoia che dovrà essere rimossa in quanto non sanabile.

7.6) <u>DESCRIZIONE LOTTO N. 7</u>

ACCESSI:

L'accesso all'immobile avviene da ovest direttamente dalla strada vicinale denominata nella toponomastica comunale via Cerer.

DESCRIZIONE :

Il fabbricato oggetto di esecuzione è composto da un laboratorio artigianale al piano terra con deposito al piano interrato.

La costruzione del fabbricato è avvenuta in più riprese: originariamente veniva edificato tra la fine degli anni 1970 ed i primi anni 1980 la porzione interrata sul lato nord ad uso deposito attrezzi edili con accesso dalla rampa esterna; alla fine degli anni 1980 veniva presentato progetto per ampliamento della odierna porzione interrata a sud ed in collegamento di quella originariamente costruita e per la costruzione di una civile abitazione al piano terra, soprastante l'interrato; infine i lavori in progetto erano stati solo parzialmente eseguiti e parte venivano eseguiti in difformità, per cui veniva richiesto e rilasciato a metà anni 1990 il Condono Edilizio delle opere abusivamente realizzate consistenti principalmente, tra le varie modifiche interne ed esterne, nel cambio di destinazione del volume fuori terra da civile abitazione a laboratorio artigianale e nell'ampliamento di un blocco servizi igienici / c.t. sul lato sud.



Il fabbricato ha una forma rettangolare con un ulteriore blocco servizi rettangolare sul lato sud.

Ciascun piano dell'immobile ha una superficie lorda di circa mq 450, con un'altezza utile interna del corpo principale di circa metri 2,85.

Il piano terra è composto dal laboratorio artigianale, un ufficio, servizi igienici e c.t.

Il piano interrato è composto da locale deposito, un ripostiglio, servizi igienici e c.t.

Al piano terra si accede direttamente dallo scoperto pertinenziale, mentre al piano interrato si accede dallo scoperto per il tramite di una rampa scoperta carrabile posta a nord oppure di una rampa di scale esterna in metallo sul lato sud.

Lo scoperto pertinenziale ha una forma trapezoidale e ha una superficie di circa mq 1.100 catastali (identificato catastalmente dallo scoperto del mappale 219 e dal mappale 216), ed è adibito ad accesso, camminamenti, parcheggio. L'area risulta recintata ed è sterrata con ghiaino.

Finiture esterne:

Le pareti esterne del fabbricato oggetto di esecuzione sono intonacate al civile e tinteggiate colore bianco.

I serramenti esterni sono con profilo metallico, come pure porte e portoni di ingresso (non sono del tipo antinfortunistica). Parte dei serramenti sono protetti da inferriate metalliche esterne.

Finiture interne:

Le pavimentazioni interne del laboratorio artigianale, del deposito e dei servizi igienici del piano terra ed interrato sono in piastrelle.

Le pareti ed i soffitti sono principalmente intonacati e tinteggiati colore bianco, ad eccezione del soffitto del piano terra che è costituito da travi prefabbricate in c.a.p.



Fig. 7.11 – vista generale da ovest



Fig. 7.12 – vista generale da ovest



Fig. 7.13 – vista generale da ovest



Fig. 7.14 – particolare scala esterna di accesso al piano interrato



Fig. 7.15 – vista generale da sud



Fig. 7.16 – vista generale da sud del prospetto est



Fig. 7.17 – vista generale da ovest del prospetto nord e della rampa scoperta



Fig. 7.18 – piano terra



Fig. 7.19 – piano terra



Fig. 7.20 – servizi igienici piano terra



Fig. 7.21 – piano terra**Fig. 7.22 – piano terra**

Fig. 7.23 – piano interrato



Fig. 7.24 – piano interrato



Fig. 7.25 – piano interrato



Fig. 7.26 – piano interrato



Fig. 7.27 – servizi igienici piano interrato



Fig. 7.28 e 7.29 – particolare impianti



Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, il laboratorio artigianale oggetto di esecuzione ha forma rettangolare, con un ulteriore blocco servizi rettangolare sul lato sud, e si eleva su un piano fuori terra ed uno interrato.

La costruzione del fabbricato è avvenuta in più riprese: originariamente veniva edificato tra la fine degli anni 1970 ed i primi anni 1980 la porzione interrata sul lato nord ad uso deposito attrezzi edili con accesso dalla rampa esterna; alla fine degli anni 1980 veniva presentato progetto per ampliamento della odierna porzione interrata a sud ed in collegamento di quella originariamente costruita e per la costruzione di una civile abitazione al piano terra, soprastante l'interrato; infine i lavori in progetto erano stati solo parzialmente eseguiti e parte venivano eseguiti in difformità, per cui veniva richiesto e rilasciato a metà anni 1990 il Condono Edilizio delle opere abusivamente realizzate consistenti principalmente, tra le varie modifiche interne ed esterne, nel cambio di destinazione del volume fuori terra da civile abitazione a laboratorio artigianale e nell'ampliamento di un blocco servizi igienici / c.t. sul lato sud.

Come risulta dal certificato di collaudo ed idoneità statica allegato all'agibilità del 20/11/2003 dell'immobile, risulta indicato che la struttura in elevazione è su plinti-travi, la muratura esterna del piano interrato è in c.a., solai in latero-cemento, copertura a doppio TT prefabbricata in c.a.p., tamponamento esterno al piano fuori terra in laterizio.

La porzione nord dell'immobile è stata edificata in un'epoca in cui il Comune di MONTEBELLUNA non era ancora stato dichiarato territorio sismico, pertanto l'edificio non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della loro costruzione e potrebbero risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

Impianti:

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

Le modifiche dell'impianto elettrico, di riscaldamento/climatizzazione, risalgono a metà anni 1990, come risulta dalle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte allegate all'agibilità dell'immobile rilasciata in data 20/11/2003.

L'impianto di riscaldamento risulta costituito da una caldaia industriale con bruciatore gas collegati ad un deposito di g.p.l. interrato.



L'impianto fognario non è conforme alle normative in materia.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura del fabbricato è MEDIOCRE.

Acustica:

Essendo che l'immobile è stato edificato come locale interrato alla fine degli anni 1970 e successivamente ampliato tra gli anni 1980 e primi anni 1990 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

Stato dell'immobile :

L'immobile attualmente risulta occupata da terzi e da svariato materiale e attrezzatura delle attività ivi insediate.

Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, per la verifica sulla presenza di contratti di locazione, per il laboratorio artigianale piano terra e piano interrato con scoperto sito in via Cerer n. 7 ed identificato con il mappale 219 sub 1 (sez. D foglio 11 di Montebelluna) è risultato sussistere CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO stipulato il 10/04/2021 (**successivo all'atto di pignoramento**), registrato il 19/04/2021 con n. 1796 serie 3T, codice identificativo telematico T5S21T001796000LC, con durata dal 15/04/2021 al 14/04/2027, salvo rinnovo, per un canone annuo di Euro 12.000,00, pari a Euro 1.000,00 mensili.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per lo smaltimento del materiale presente nell'unità.



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

7.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MONTEBELLUNA risulta che il fabbricato è stato edificato e successivamente modificato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta prot. 18598, prat. 10/77, rilasciato in data 25/01/1977, per la costruzione di un deposito per attrezzi edili interrato;
- Concessione Edilizia n. 10896/84 di prot., prat. n. 10/77, rilasciata in data 25/07/1984, per la variante in corso d'opera progetto di nuova costruzione deposito attrezzi edili interrato;
- Dichiarazione di Agibilità n. 9274/84 di prot., n. 10/77 del Reg. Costruz. Edilizia, rilasciata in data 26/07/1984 per l'agibilità di locali uso deposito attrezzi edili interrato;
- Concessione Edilizia n. 2531/87 di prot., prat. n. 363/87, rilasciata in data 23/10/1987, per l'ampliamento interrato ad uso magazzino attrezzi edili e costruzione di civile abitazione;
- Concessione in sanatoria n. 4517 del 06/04/1998 (cd. Condonò Edilizio) per ampliamento, modifiche e cambio di destinazione di fabbricato ad uso attività artigianale;
- Autorizzazione Edilizia n. 24869 del 19/11/1997, per installazione serbatoio g.p.l. interrato;
- Permesso di Agibilità n. 32841 del 20/11/2003 relativo all'unità immobiliare ad uso Artigianale sita in via Cerer n. 7, Foglio 28 mappale 219 sub 1.

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato **NON è conforme allo stato di fatto**, per i seguenti motivi:

- l'altezza interna al piano interrato è di metri 2,85 anziché come indicato di metri 3,30;
- sull'angolo nord-est della rampa scoperta è stata abusivamente realizzata una tettoia che dovrà essere rimossa in quanto non sanabile;



- la larghezza della rampa è di metri 4,95 anziché di metri 5,30 come risulta dai grafici autorizzati;
- sono state installate tende da solo sul prospetto ovest non autorizzate;
- le recinzioni esistenti e gli accessi non risultano autorizzati.

Sanabilità urbanistica

Tali modifiche sono sanabili mediante sanatoria ordinaria cd. doppia conformità ai sensi dell'art. 36 dpr 380/01, ad eccezione della tettoia a copertura parziale della rampa di accesso al piano interrato che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

I costi presunti della pratica edilizia di sanatoria e variazioni catastali ammontano presumibilmente ad Euro 6.000,00, salvo diversa quantificazione degli organi competenti.

La recinzione lato est, qualora risultasse di proprietà dell'immobile pignorato, per tipologia, materiali ed altezze non è sanabile nell'attuale conformazione.

7.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato l'unità in oggetto è pervenuta **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di:

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Battista Parolin di Montebelluna (TV) in data 06/12/1990 rep. 99299, trascritto a Treviso in data 21/12/1990 ai numeri 33302/24465.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, 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.



7.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Piano interrato (deposito)		circa mq 458
Piano terra (laboratorio artigianale)		circa mq 458
Scoperto pertinenziale Scoperto Mapp. 219 (mq catast. 885) Mappale 216 (mq catast. 224)	Superficie catastale complessiva	circa mq 1.109

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 2020 – Semestre 2

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 340

Valore di mercato MAX: €/mq 400 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 370

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

Tipologia: Capannoni tipici

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 270

Valore di mercato MAX: €/mq 310 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 290

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 (**zona agricola, case sparse – posizione zona rurale / Non urbanizz**):

Laboratori

Valore minimo €/mq 221,59

Valore medio €/mq 276,52

Valore massimo €/mq 331,45

Capannoni Tipici

Valore minimo €/mq 177,63

Valore medio €/mq 219,68

Valore massimo €/mq 261,72

Magazzini

Valore minimo €/mq 193,66

Valore medio €/mq 230,43

Valore massimo €/mq 267,21



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 periferica di Montebelluna (TV), frazione Busta
- Destinazione: artigianale
- Tipologia immobiliare: laboratorio artigianale al piano terra con deposito al piano interrato, avente una superficie lorda di mq 458 per ciascun piano, comprensivo di servizi igienici, centrale termica, locali uso ripostiglio e ufficio, con scoperto pertinenziale di circa 1.100 mq catastali
- Vetustà: nucleo originario fine anni 1970 successivamente ampliato tra la fine degli anni 1980 ed i primi anni 1990
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre

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

Laboratorio piano terra	€/mq	400,00
Deposito piano interrato	€/mq	300,00
Scoperto pertinenziale	€/mq	30,00

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,

ottenendo quindi i seguenti valori unitari

Laboratorio piano terra	€/mq	360,00
Deposito piano interrato	€/mq	270,00
Scoperto pertinenziale	€/mq	27,00



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

Laboratorio piano terra mq 458 x €/mq 360,00 =	€ 164.880,00
Deposito piano interrato mq 458 x €/mq 270,00 =	€ 123.660,00
Scoperto pertinenziale circa mq 1.100 x €/mq 27,00 =	€ 29.700,00
Sommano totali	€ 318.240,00

Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, potrebbero risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme;
- vi sono difformità edilizie e catastali da sanare.

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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 6.000,00
Demolizione opere abusive	€ 5.000,00
Totale detrazioni	€ 11.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 318.240,00 - € 11.000,00 = arrotondato € 307.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA	€ 307.000,00
(dicasi Euro trecentosettemila/00)	

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 7 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



7.10) **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 7) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 04/02/2020 ai nn. 3904 / 2808

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 03/01/2020, repertorio n. 11314, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 16 [...omissis...]

Immobile n. 17

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D – foglio 11 – **mappale 219 sub 1**

Sezione D – foglio 11 – **mappale 219 sub 2**

Immobili da n. 18 a n. 21 [...omissis...]

Immobile n. 22

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Terreni

Foglio 28 – **mappale 216**



ISCRIZIONI

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 28/11/2017 ai nn. 40996 / 7070

derivante da: Decreto Ingiuntivo derivante da atto giudiziario in data 03/05/2016, rep. n. 3637/2016, emesso da Tribunale di Treviso (TV)

dati: capitale € 184.507,84; interessi € 95.492,16; spese € 20.000,00;
totale € 300.000,00

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVA
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 2 [...omissis...]

Immobile n. 3

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D – foglio 11 – **mappale 219 sub 1**

Immobili da n. 4 a n. 5 [...omissis...]

Nel quadro “D” di tale nota di iscrizione viene indicato che la presente nota si iscrive in estensione ad altra precedentemente iscritta in data 5 maggio 2016 ai numeri 14044/2417 relativa ad altri beni immobili e soggetto contro.

Si precisa che il mappale 219 sub 1 è stato indicato senza il graffato mappale 219 sub 2.



❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**
iscritta in data 17/12/2018 ai nn. 45487 / 7771

derivante da: Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG-quater D.L. n. 70 del 2011) derivante da atto pubblico amministrativo in data 03/12/2018, rep. n. 46/2018, emesso da Abaco S.p.A. con sede a Padova (PD)
 dati: capitale € 35.835,68; totale € 71.671,36

a favore di: **ABACO SPA**
 con sede in Padova (PD), c.f. 02391510266
 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** (*debitore ipotecario*)
 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1 [...omissis...]

Immobile n. 2
 Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione D – foglio 11 – **mappale 219 sub 1**
 Sezione D – foglio 11 – **mappale 219 sub 2**

Immobili da n. 3 a n. 17 [...omissis...]



LOTTO N. 8 :**MINIAPPARTAMENTO CON SCOPERTO AL PIANO TERRA E GARAGE INTERRATO****Montebelluna (TV) – Condominio Margarita – via Salvo D'Acquisto n. 14/B int. 1****8.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il miniappartamento al piano terra, comprensivo di scoperto esclusivo di circa mq 32 catastali e di garage al piano interrato, fa parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione residenziale denominato “Condominio Margarita”, ubicato in via Salvo D'Acquisto n. 14/B int. 1 nel Comune di Montebelluna, e risultano così censiti catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1**Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati****Sezione F - foglio 1****mapp. 2164 sub 10 :** cat. A/2 – cl. 3 – vani 3 – R.C. € 309,41 – via Salvo D'Acquisto piano T**mapp. 2164 sub 17 :** cat. C/6 – cl. 6 – mq 16 – R.C. € 80,15 – via Salvo D'Acquisto piano S1

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di MONTEBELLUNA (TV),

foglio 38 (corrispondente alla Sezione F foglio 1 del Catasto Fabbricati)

mappale 2164 - ente urbano di mq 958 nominali

con precisazione che piccola porzione delle unità al piano interrato distinte con i subb. 16 e 17 risultano realizzate nel sottosuolo del m.n. 1619 del medesimo foglio 38 in virtù di un diritto di superficie concesso con l'atto a rogito notaio Andrea Marchio in data 30 luglio 2003, rep. 19993.

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

L'appartamento al piano terra con scoperto esclusivo mapp. 2164 sub 10 confina:

- A nord parte con accesso pedonale scoperto condominiale mapp. 2164 sub 3 e parte con vano scale condominiale mapp. 2164 sub 4;
- Ad est con altro alloggio mapp. 2164 sub 9;
- A sud con altro alloggio e relativo scoperto mapp. 2164 sub 6;
- Ad ovest con accesso pedonale scoperto condominiale mapp. 2164 sub 3.

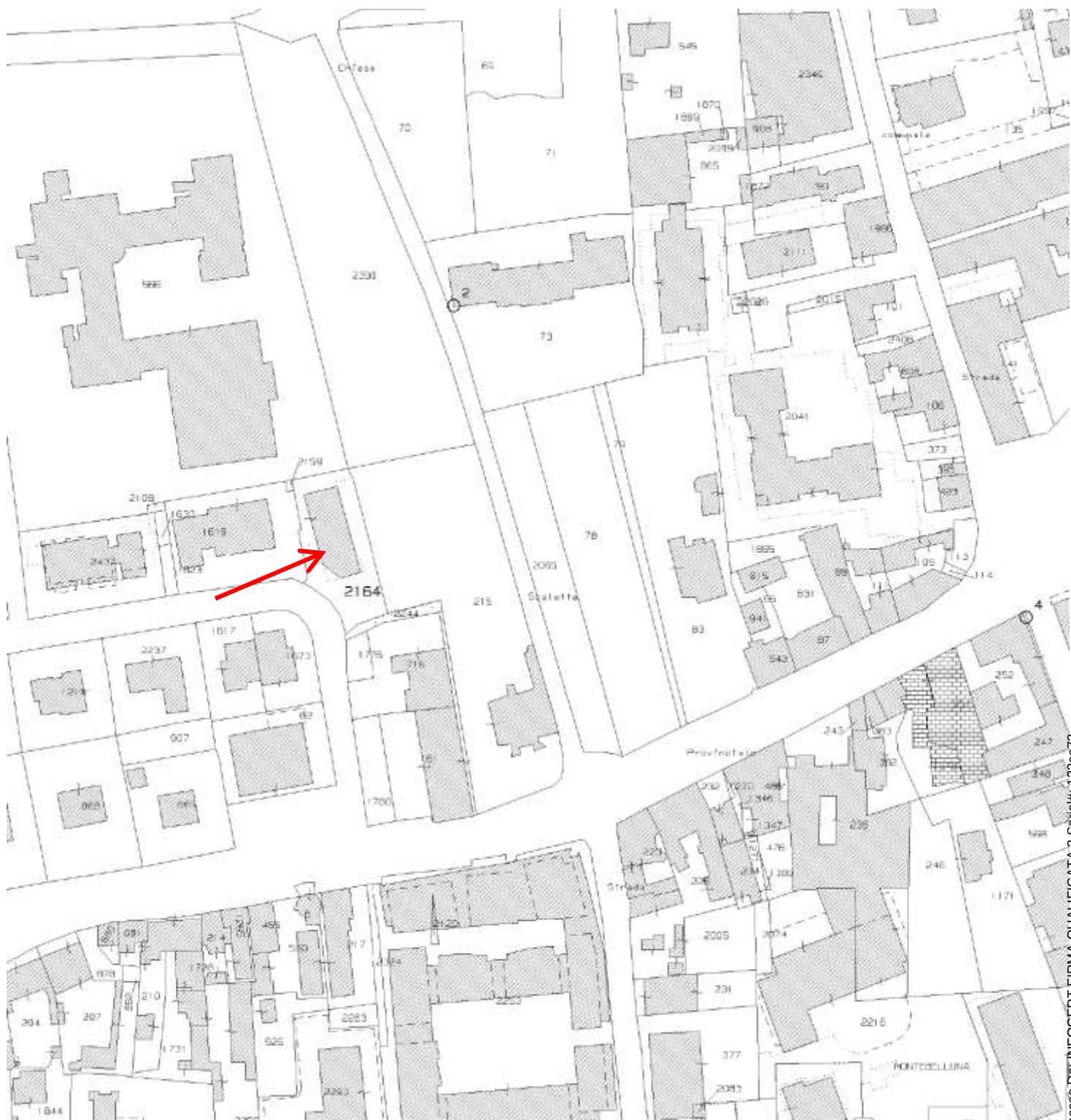
Al soprastante piano primo vi sono altri alloggi. Al piano interrato vi sono i locali accessori.

Il garage al piano interrato, mapp. 2164 sub 17, confina:

- A nord con muri perimetrali controterra;
- Ad est parte con corsia auto coperta condominiale mapp. 2164 sub 5 ed in minima parte con altro accessorio mapp. 2164 sub 18;
- A sud con altro accessorio mapp. 2164 sub 16;
- Ad ovest con muri perimetrali controterra.



Fig. 8.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di MONTEBELLUNA, fg 38, mapp. 2164
con freccia rossa è indicato il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



8.2) UBICAZIONE:

MONTEBELLUNA (TV) – via Salvo D’Acquisto n. 14/B int. 1

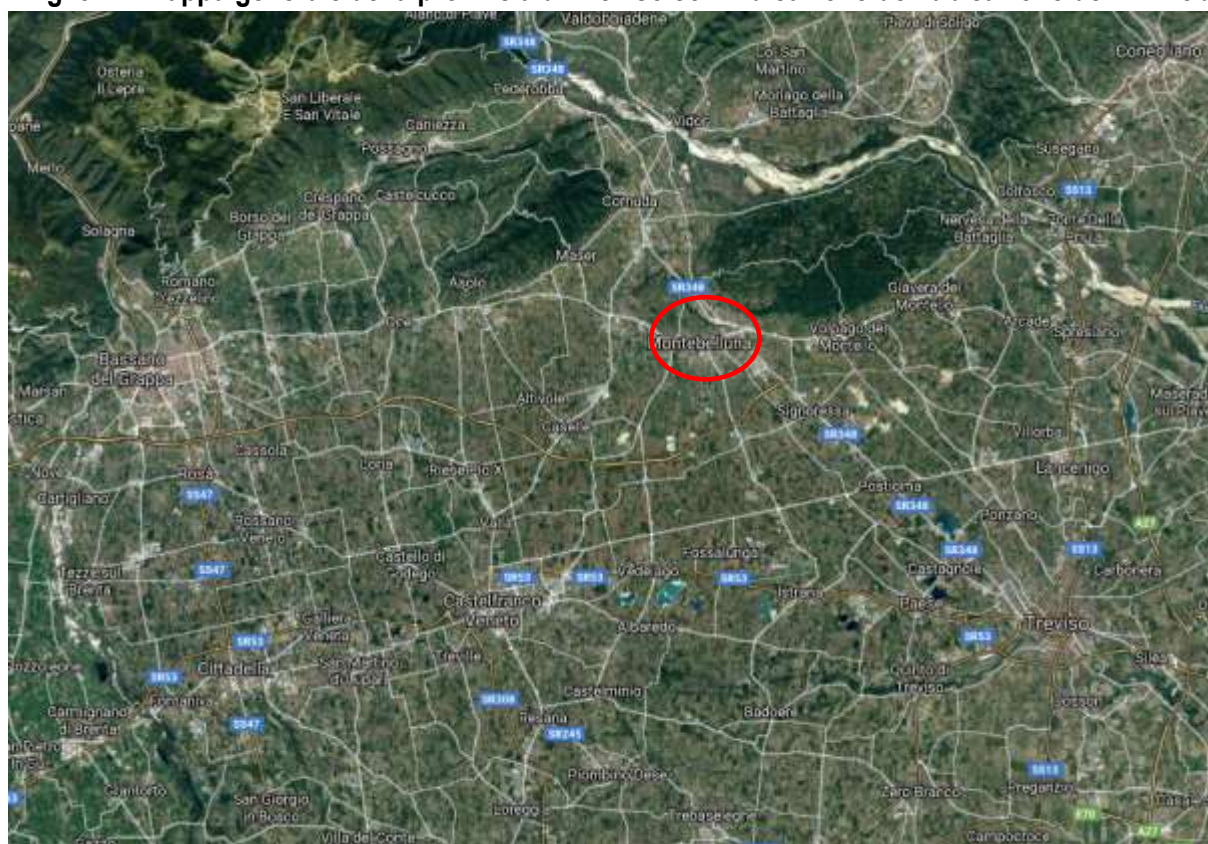
Il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, denominato “Condominio Margarita” è situato nel centro abitato di Montebelluna (TV), in zona centralissima ed urbanizzata, ad un centinaio di metri dal Municipio e dalla Chiesa.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi ecc. ed altri servizi, quali ad esempio l’Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, Stazione Ferroviaria, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato del Comune di Montebelluna.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 8.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell’ubicazione dell’immobile



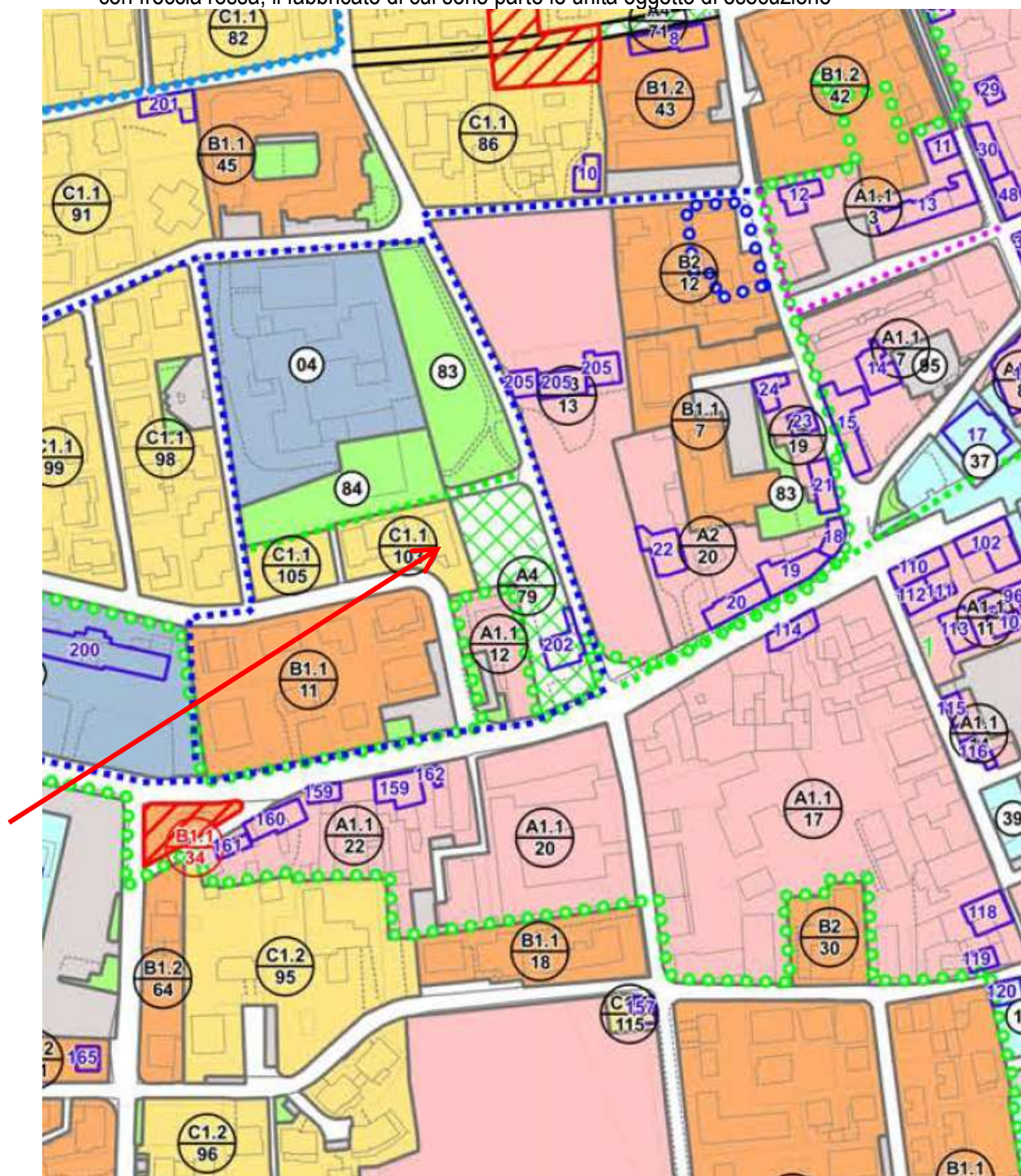
8.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in

Zona C 1.1 residenziale di completamento intermedia di media densità

Fig. 8.7 – estratto Piano degli Interventi (Zonizzazione) del Comune di MONTEBELLUNA

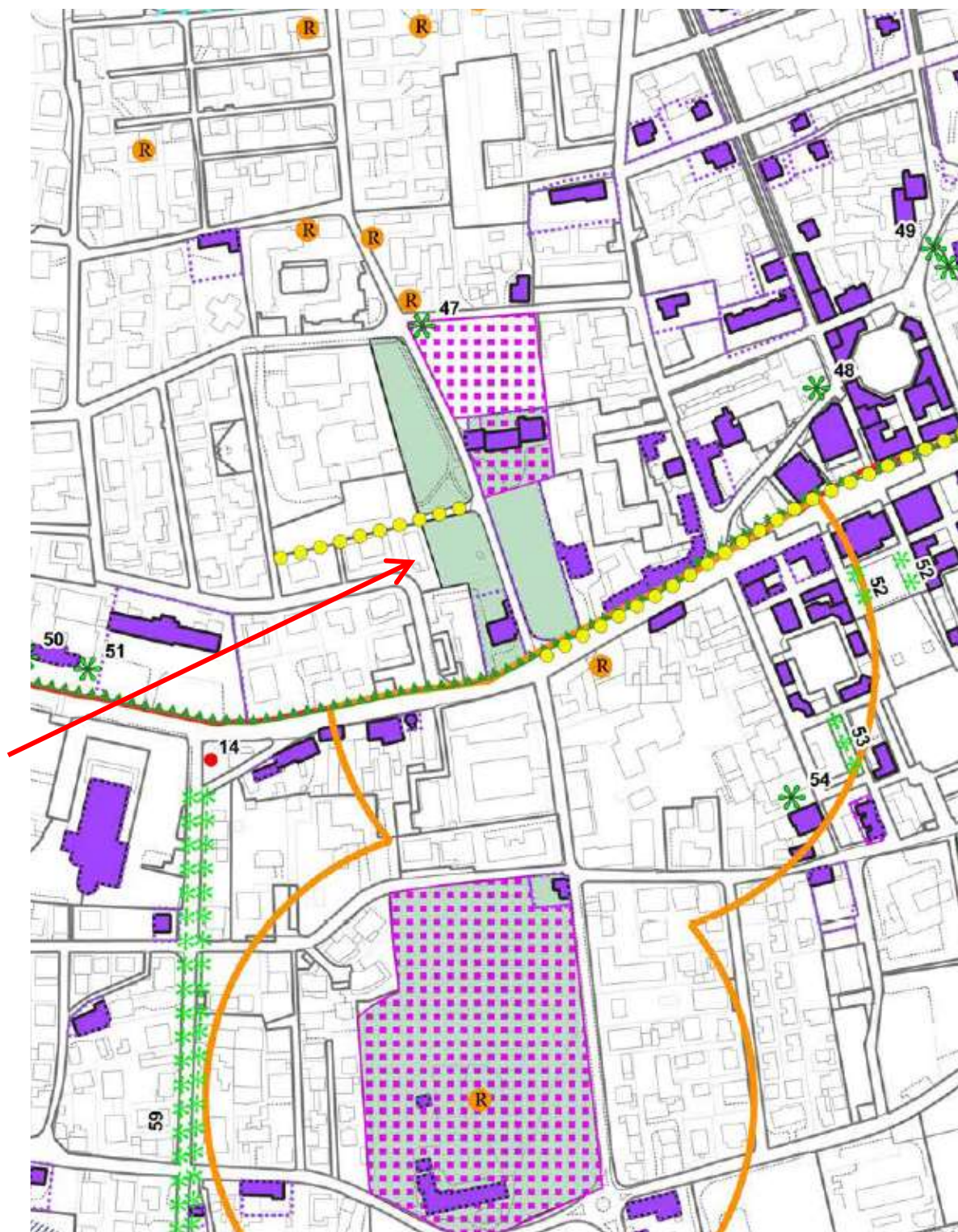
con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



Il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade altresì in **Area di Vincolo Archeologico** ed in **Aree idonee a condizione**.

Fig. 8.7 bis – estratto Piano degli Interventi (Vincoli) del Comune di MONTEBELLUNA

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

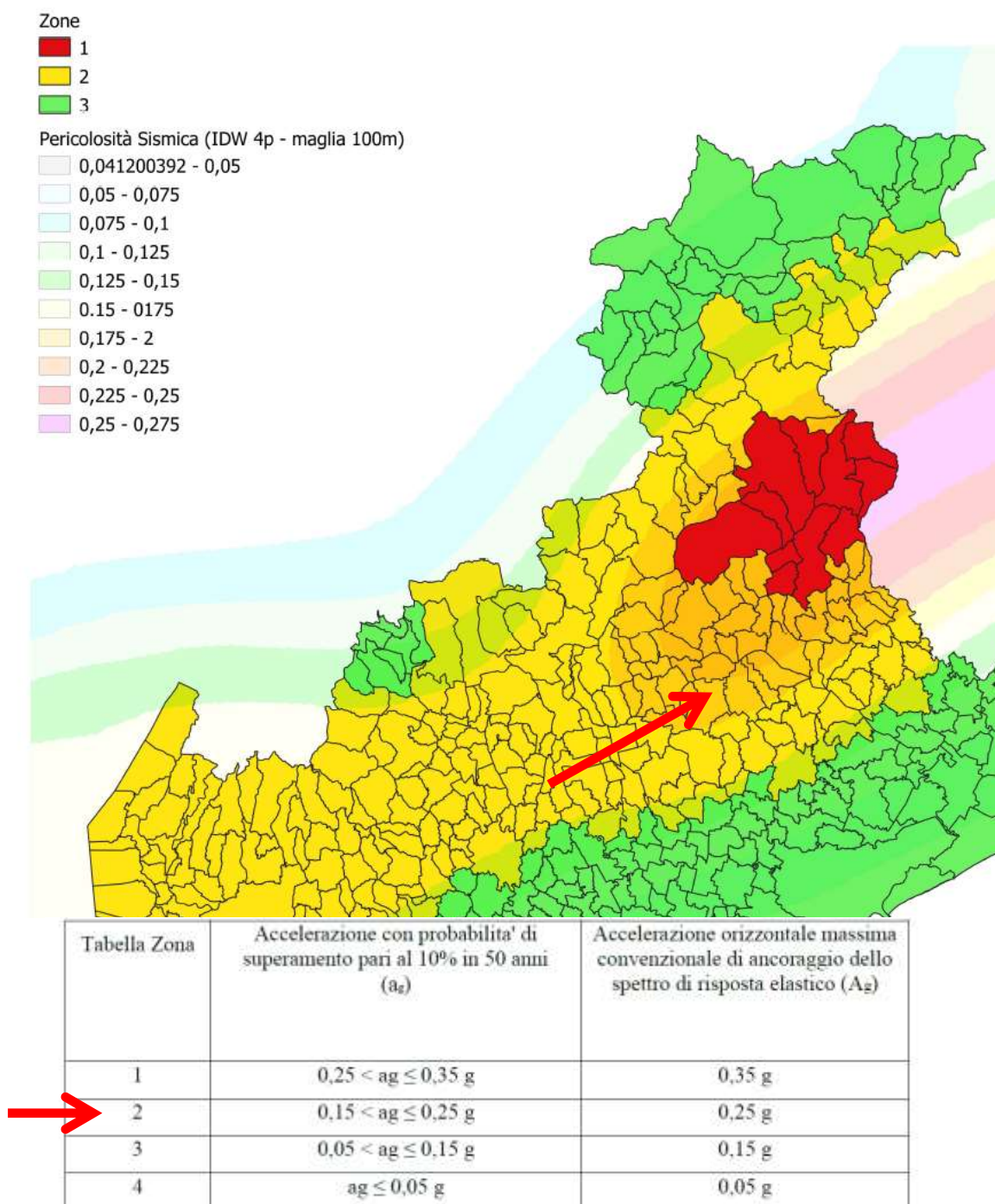


8.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di MONTEBELLUNA è inserito in **Zona 2**.

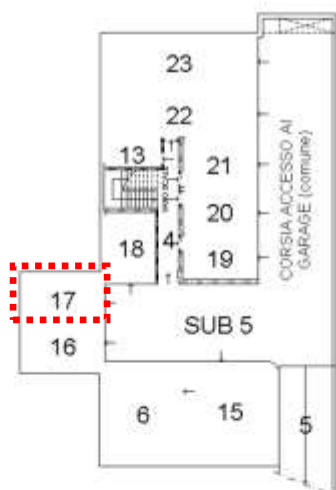
Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di MONTEBELLUNA è stato confermato in Zona 2.

Fig. 8.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

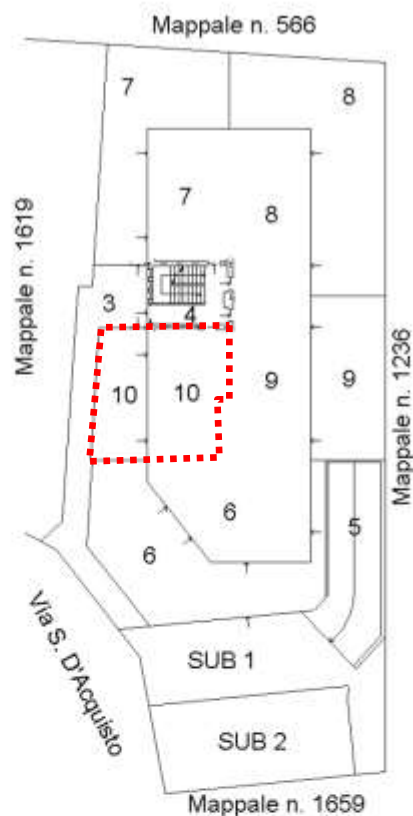


8.5) CONFORMITA' CATASTALE:

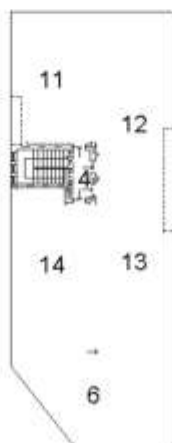
Fig. 8.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), Sez. F fg. 1 di Montebelluna, mappale 2164
Con tratteggio rosso le unità oggetto di esecuzione (sub 10-appartamento, sub 17-garage)



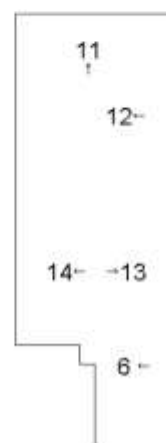
PIANO S1



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



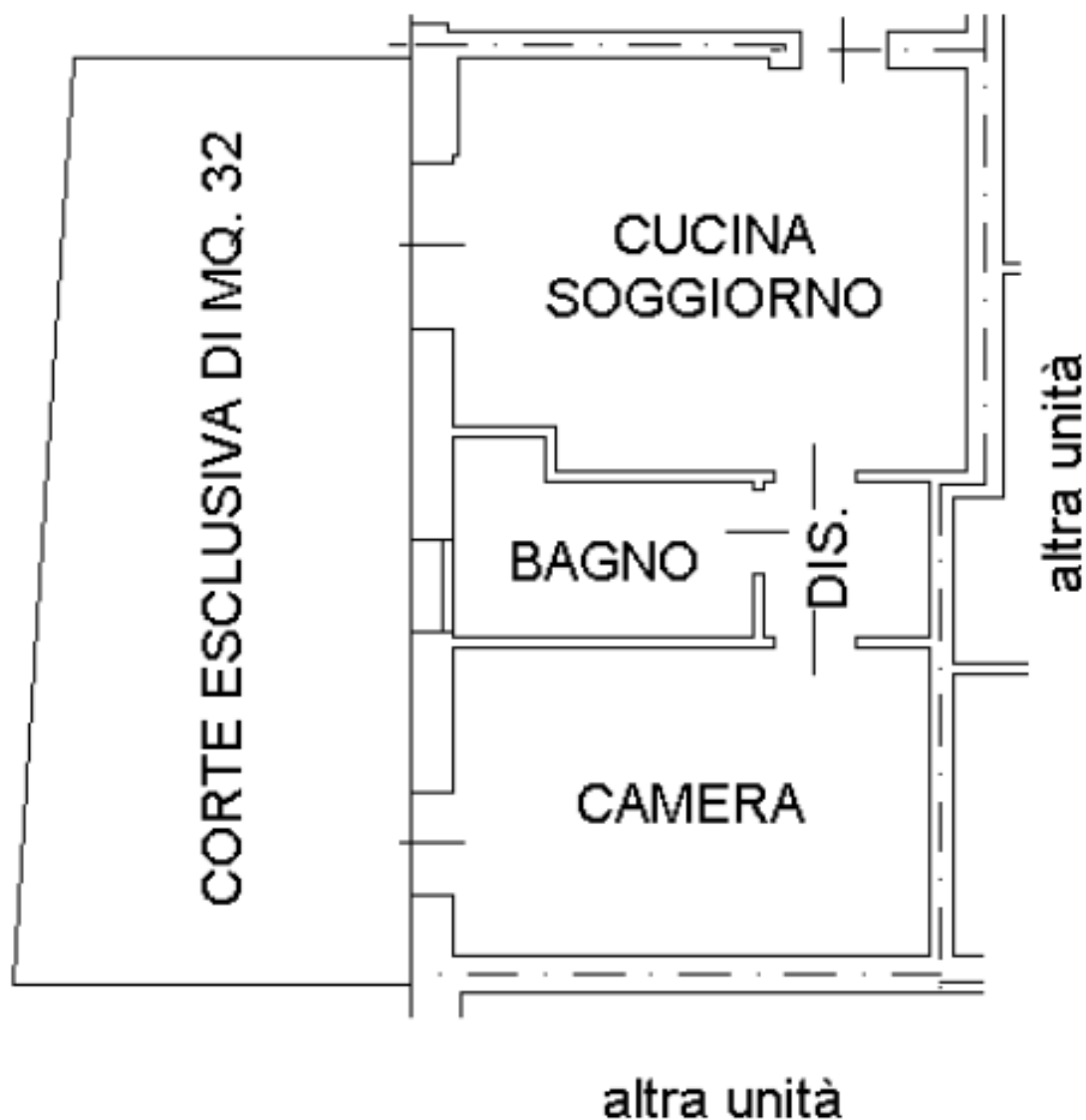
Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**appartamento al piano terra con scoperto esclusivo**, identificato con il mappale 2164 sub 10 (sez. F fg. 1 di MONTEBELLUNA), depositata in banca dati in data 01/12/2004 prot. TV0416936, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 8.10 – planim. catastale (fuori scala), Sez. F fg. 1 di Montebelluna, mappale 2164 Sub 10
APPARTAMENTO PIANO TERRA CON SCOPERTO ESCLUSIVO



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano interrato**, identificato con il mappale 2164 sub 17 (sez. F fg. 1 di MONTEBELLUNA), depositata in banca dati in data 01/12/2004 prot. TV0416936, è conforme allo stato di fatto..

**Fig. 8.11 – planim. catastale (fuori scala), Sez. F fg. 1 di Montebelluna, mappale 2164 Sub 17
GARAGE PIANO INTERRATO**



8.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 8

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :

L'appartamento al piano terra con scoperto esclusivo pertinenziale e con garage al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale denominato "Condominio Margarita".

La costruzione del fabbricato condominiale risale ai primi anni degli anni 2000, con agibilità rilasciata in data 18/01/2005.

L'edificio di cui sono parte le unità in oggetto si eleva su complessivi tre piani fuori terra (compreso l'ultimo piano mansardato) ed uno interrato ed è composto da nove appartamenti, mentre al piano interrato si trovano i locali accessori (garage, ecc.).

Gli spazi scoperti comuni condominiali sono lastricati e sono adibiti ad accessi, camminamenti, rampa condominiale e parcheggi condominiali ad uso pubblico. Il restante scoperto costituisce pertinenze esclusive di vari appartamenti al piano terra.

All'attualità l'edificio presenta un buon aspetto architettonico/conservativo.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate al civile e tinteggiate, in parte anche in muratura faccia a vista.



**Fig. 8.12 – vista del complesso condominiale da sud
(con freccia rossa posizione indicativa dell'appartamento al piano terra)**



Fig. 8.13 – parcheggio condominiale ad uso pubblico sito sul lato sud del fabbricato



Fig. 8.14 – rampa scoperta condominiale lato sud-est



Fig. 8.15 – accesso pedonale comune lato ovest



Fig. 8.16 – ingresso condominiale lato ovest



Fig. 8.17 – ingresso condominiale lato ovest

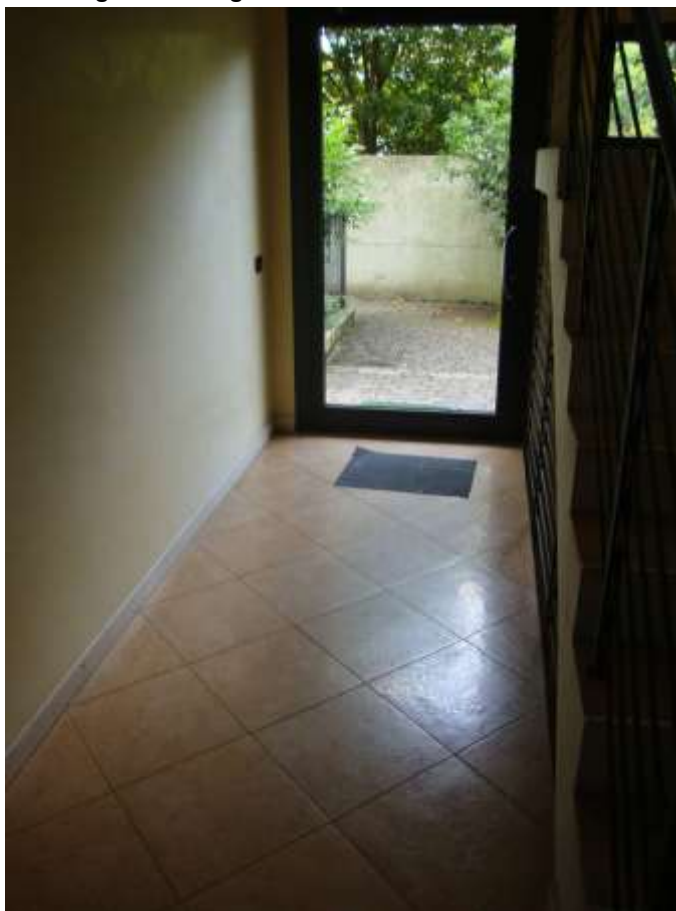


Fig. 8.18 – scoperto esclusivo (lato ovest)



Fig. 8.19 – scoperto esclusivo (lato ovest)



Fig. 8.20 - camera



Fig. 8.21 – bagno



Fig. 8.22 - bagno



Fig. 8.23 – soggiorno / cucina



Fig. 8.24 – soggiorno / cucina



Fig. 8.25 - disimpegno



Fig. 8.26 – garage piano interrato



Fig. 8.26 – garage piano interrato (indicato con freccia rossa)



ACCESSI:

L'accesso all'area scoperta condominiale avviene direttamente dalla strada pubblica via Salvo d'Acquisto.

L'accesso principale all'appartamento al piano terra avviene dall'ingresso condominiale posto sul lato ovest del fabbricato.

L'accesso al piano interrato avviene per il tramite del vano scale interno condominiale oppure esternamente per il tramite dello scivolo scoperto condominiale e dello spazio di manovra interrato condominiale.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al piano terra del fabbricato ed ha esposizione sul lato ovest.

L'appartamento è composto da unico vano cucina – soggiorno (che comprende l'ingresso all'unità), **camera singola** (la superficie è inferiore ai mq 14 necessari per regolamento al fine di ospitare due posti letto), **bagno, disimpegno**.

Esternamente sul lato ovest vi è l'area scoperta pertinenziale di uso esclusivo, parte a verde e parte lastricata, di circa mq 32 catastali, recintata su tutti i lati, con accesso pedonale esterno dallo scoperto condominiale.

Al piano interrato vi è un garage per un posto auto di circa 15 mq.

Finiture interne:

Le pavimentazioni interne dell'appartamento al piano terra sono in parquet di legno e/o similari, ad eccezione del bagno che sono in piastrelle.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da scuri e finestre in legno ad anta con vetrocamera.

La pavimentazione del garage al piano interrato è in calcestruzzo del tipo lisciato.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale, a tre piani fuori terra (compreso l'ultimo piano mansardato) ed uno interrato, composto da nove alloggi, la cui costruzione risale ai primi anni degli anni 2000, con agibilità rilasciata in data 18/01/2005.



La tipologia di finitura del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (primi anni 2000).

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di MONTEBELLUNA era già stato dichiarato territorio sismico, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e potrebbero risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

Impianti:

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

L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO, con alimentazione a METANO, apparecchi terminali costituiti da radiatori del tipo tubolare (manca il libretto caldaia).

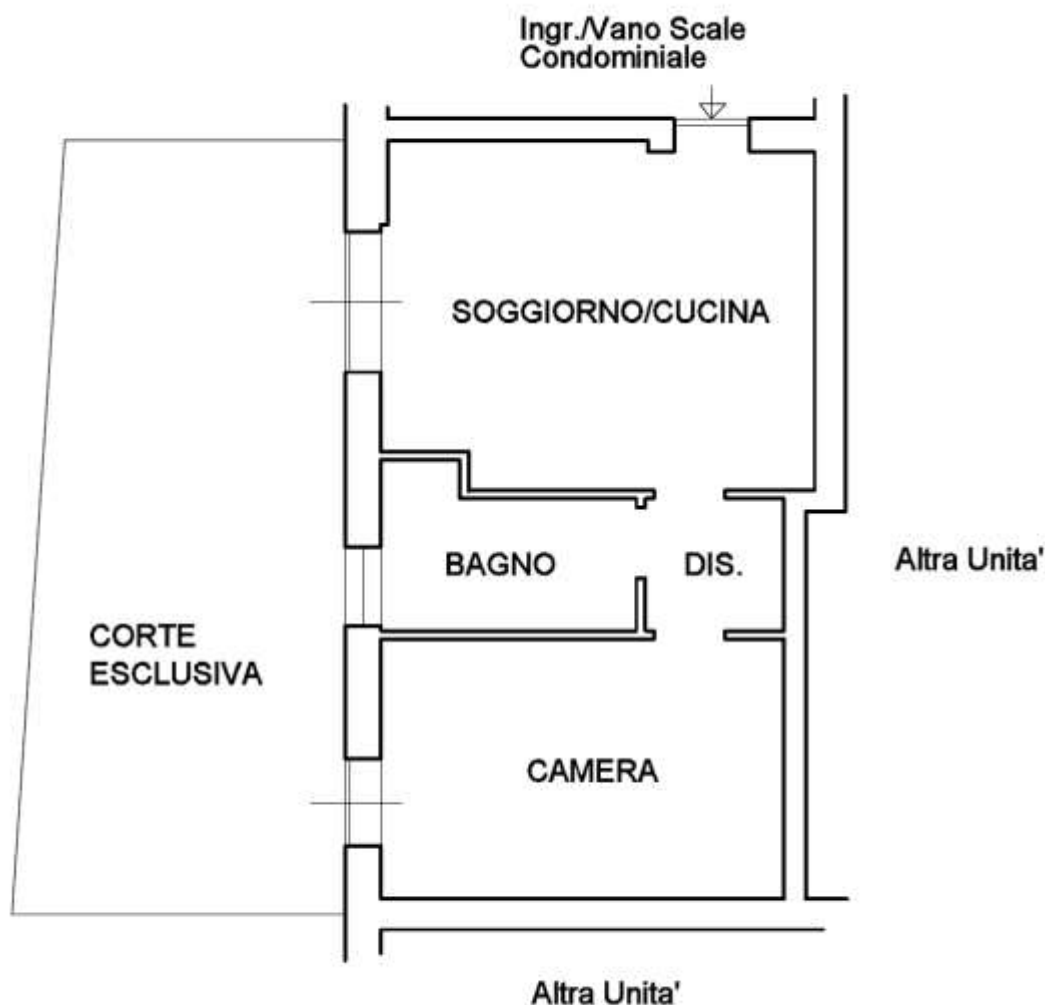
Per l'impianto elettrico e l'impianto termotecnico-idro-sanitario e rete di adduzione gas e predisposizione impianto di climatizzazione sono state rilasciate Dichiarazioni di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 29/10/2004 e 10/11/2004, allegate al fascicolo dell'agibilità dell'immobile.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.



Fig. 8.27 – schema a vista (fuori scala) dell'appartamento al piano TERRA oggetto di esecuzione



Stato manutentivo:

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

Si evidenziano locali macchie di muffa/umidità interne.

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, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio/alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.



Spese condominiali arretrate :

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

Sentito l'amministratore condominiale è risultato che:

- Vi sono spese condominiali arretrate per oltre 2.800 €;
- Non vi sono spese straordinarie attualmente deliberate o in previsione;
- Le spese annuali ordinarie ammontano a circa 500 €.

Stato dell'immobile :

Le unità attualmente sono OCCUPATE DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO datato 01/02/2021 (**successivo all'Atto di Pignoramento Immobiliare**), registrato all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna (TV) in data 03/02/2021 al n. 544 serie 3T, codice identificativo telematico T5S21T000544000WE, con durata dal 01/02/2021 al 31/01/2025, salvo rinnovo, per un canone annuo di Euro 5.160,00 pari ad Euro 430,00 mensili.

Essendo abitato è arredato, sono presenti materiali vari ed è allacciato ai pubblici servizi.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per lo smaltimento del materiale presente nell'unità.

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

8.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MONTEBELLUNA risulta che il fabbricato condominiale, di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, è stato edificato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 11866 del 15/07/2003, codice pratica 2003/CO/0226, per ampliamento fabbricato esistente e costruzione nuovo fabbricato per complessivi 12 alloggi;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 38749 del 19/11/2003 per progetto di recinzioni (presa atto 15/12/2003);
- Denuncia di Inizio Attività prot. 39038 del 22/11/2003 per progetto di recinzioni (presa atto 22/12/2003);



- Permesso di Costruire n. 27286 del 16/12/2003, codice pratica 2003/CO/0226/V01, per variante alla C.E. 11866 del 15/07/2003 per ampliamento fabbricato esistente e costruzione nuovo fabbricato per complessivi 12 alloggi;
- Permesso di Costruire n. 12543 del 21/06/2004, codice pratica 2003/CO/0226/V02, per variante alla C.E. 11866 del 15/07/2003 e successiva variante n. 27286/03 per ampliamento fabbricato esistente e costruzione nuovo fabbricato per complessivi 12 alloggi;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 32055 del 10/09/2004 (presa atto 08/10/2004) per variante;
- Permesso di Agibilità n. 44289/04 del 18/01/2005, codice pratica 2005/AB/0010 per unità immobiliare uso residenziale sita in via Salvo D'Acquisto n. 14/B int. 1 identificata catastalmente con il Foglio 38, mappale 2164 sub 10 (appartamento/alloggio) e sub 17 (garage/posto auto);
- CIL prot. 42009/2017 per manutenzione straordinaria facciata nord fabbricato residenziale.

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato dell'appartamento è **conforme allo stato di fatto**.

Lo stato autorizzato del garage è **conforme allo stato di fatto**.

8.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di:

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 26/01/2005 rep. 24961, ivi registrato in data 31/01/2005 al n. 408 serie 1T, trascritto a Treviso in data 01/02/2005 ai numeri 4208/3045.



Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi della Legge (art. 1117 c.c. e segg.), dei titoli di provenienza e del Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali che trovano allegati all'atto a rogito notaio Andrea Marchio in data 25 gennaio 2005 rep. n. 24944.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, 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, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, 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 e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti, nonché dal Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali che trovano allegati all'atto a rogito notaio Andrea Marchio in data 25 gennaio 2005 rep. n. 24944;
- diritti e servitù costituiti con atto notaio Andrea Marchio in data 30 luglio 2003, rep. 19993, trascritto in Treviso il 02/08/2003 ai nn. 32498/21584, nn. 32499/21585 e nn. 32501/21587; tra i quali:
 - costituzione di servitù di distanza trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 2 agosto 2003 ai numeri 32499/21585, in forza di atto notaio Marchio in data 30 luglio 2003 rep. 19993, a favore del bene censito alla Sez. F fg. 1 di Montebelluna, mapp. 1619 sub 9 ed a carico del mapp. 1619 sub 7 (ora sostituito dall'ente urbano mappale 2164), servitù consistente nel diritto di piantare e mantenere alberi di medio fusto a una distanza dal confine inferiore a quella prevista dalla legge e/o dal regolamento edilizio comunale, comunque ad una distanza non inferiore a metri lineari 1;
 - costituzione servitù di cubatura trascritta il 2 agosto 2003 ai numeri 32501/21587, servitù avente ad oggetto il diritto di realizzare sul fondo dominante un fabbricato utilizzando, una volta saturi i propri standards urbanistici, la volumetria di spettanza della porzione di terreno servente sino ad un massimo di mq 166 di superficie utile, costituita con atto notaio Marchio del 30 luglio 2003, rep. 19993, a favore del mapp. 1619 sub 7 (ora sostituito dall'ente urbano mappale 2164) ed a carico del mapp. 1619 sub 9 (sez. F fg. 1 Montebelluna);



- nell'atto di provenienza dell'immobile è precisato che piccola porzione delle unità al piano interrato distinte con i subb. 16 e 17, mapp. 2164 fg. 38, risultano realizzate nel sottosuolo del m.n. 1619 del medesimo foglio 38 in virtù di un diritto di superficie concesso con l'atto a mio rogito in data 30 luglio 2003, rep. 19993;
- vincolo di destinazione ad uso parcheggio aperto al pubblico a favore del Comune di Montebelluna, costituito con l'atto autenticato nelle firme dal notaio Andrea Marchio in data 27 giugno 2003, rep. 19609, registrato a Montebelluna il primo luglio 2003 al n. 961, trascritto in Treviso il 2 luglio 2003 ai nn. 26636/17918, interessante l'odierno m.n. 2164 sub 2.

8.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.



Appartamento Piano Terra		circa mq 47
Scoperto esclusivo	Sup. catastale	circa mq 32
Garage Piano Interrato		circa mq 19

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 47 x 1,00 =	circa mq 47
Garage piano interrato	mq 19 x 0,50 =	circa mq 9,5
Incidenza scoperto esclusivo		circa mq 3
	TOTALE arrotondato	circa mq 60

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 60

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 2020 – Semestre 2

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE PREGIATA

codice di zona: "B3"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.700

Valore di mercato MAX: €/mq 1.900 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.800

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



Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.700 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.475

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 (**zona centrale pregiata – posizione zona centro**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.258,98

Valore medio €/mq 1.452,81

Valore massimo €/mq 1.646,63

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.206,44

Valore medio €/mq 1.391,16

Valore massimo €/mq 1.575,89

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 1.074,68

Valore medio €/mq 1.125,48

Valore massimo €/mq 1.176,29

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Appartamento piano terra con giardino anno 2004	centrale	94	€ 130.000,00	Arrotondato €/mq 1.382	www.immobiliare.it rif H110
Mini appartamento con giardino e garage anno 1999	centrale	74	€ 120.000,00	Arrotondato €/mq 1.621	www.immobiliare.it rif G93_1



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 centralissima di Montebelluna (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: miniappartamento al piano terra composto da cucina-soggiorno, camera singola, bagno, disimpegno, con corte esclusiva di mq 32 catastali e con garage singolo al piano interrato, inserito in un fabbricato condominiale privo di ascensore
- Superficie commerciale = mq 60
- Vetustà: 2005
- Stato di conservazione dell'unità: buono

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 1.800,00** ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,
ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di€/mq 1.620,00

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

pari a mq 60 x €/mq 1.620,00 =arrotondato..... **€ 97.200,00**



Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (primi anni 2000);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Spese condominiali arretrate ultimo biennio (con vendita entro un anno)	€ 1.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 1.500,00
Totale detrazioni	€ 2.500,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 97.200,00 - € 2.500,00 = arrotondato € 95.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 95.000,00 (dicasi Euro novantacinquemila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 8 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



8.10) **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 8) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 04/02/2020 ai nn. 3904 / 2808

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 03/01/2020, repertorio n. 11314, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 17 [...omissis...]

Immobile n. 18

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 10**

Immobile da n. 19 a n. 20 [...omissis...]

Immobile n. 21

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 17**

Immobile n. 22 [...omissis...]



*****ISCRIZIONI *******❖ IPOTECA VOLONTARIA****iscritta in data 02/10/2017 ai nn. 33374 / 5656**

derivante da: Costituzione di Ipoteca Volontaria derivante da atto notarile pubblico in data 28/09/2017, rep. n. 22690/13779, a rogito notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 95.000,00; totale € 80.000,00

a favore di: **ZAMPROGNO GIANNI** (*creditore ipotecario*)
nato a Caerano di San Marco (TV) il 29/07/1956 c.f. ZMPGNN56L29B349A
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** (*terzo datore di ipoteca*)
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
[...omissis...] (*debitore non datore*)

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1
Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 10**

Immobile n. 2
Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 17**



❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**
iscritta in data 17/12/2018 ai nn. 45487 / 7771

derivante da: Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG-quater D.L. n. 70 del 2011) derivante da atto pubblico amministrativo in data 03/12/2018, rep. n. 46/2018, emesso da Abaco S.p.A. con sede a Padova (PD)

dati: capitale € 35.835,68; totale € 71.671,36

a favore di: **ABACO SPA**

con sede in Padova (PD), c.f. 02391510266

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** (*debitore ipotecario*)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 2 [...omissis...]

Immobile n. 3

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 10**

Immobili da n. 4 a n. 5 [...omissis...]

Immobile n. 6

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 17**

Immobili da n. 7 a n. 17 [...omissis...]



LOTTO N. 9 :**MONOLOCALE AL PIANO PRIMO CON SOTTOTETTO E CON GARAGE INTERRATO****Montebelluna (TV) – Condominio Margarita – via Salvo D'Acquisto n. 14/B int. 6****9.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

L'appartamento al piano primo con sottotetto e garage al piano interrato, fa parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione residenziale denominato "Condominio Margarita", ubicato in via Salvo D'Acquisto n. 14/B int. 6 nel Comune di Montebelluna, e risultano così censiti catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1**Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati****Sezione F - foglio 1****mapp. 2164 sub 12 :** cat. A/2 – cl. 3 – vani 3,5 – R.C. € 360,98 – via Salvo D'Acquisto piano 1-2**mapp. 2164 sub 16 :** cat. C/6 – cl. 6 – mq 16 – R.C. € 80,15 – via Salvo D'Acquisto piano S1

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di MONTEBELLUNA (TV),

foglio 38 (corrispondente alla Sezione F foglio 1 del Catasto Fabbricati)

mappale 2164 - ente urbano di mq 958 nominali

con precisazione che piccola porzione delle unità al piano interrato distinte con i subb. 16 e 17 risultano realizzate nel sottosuolo del m.n. 1619 del medesimo foglio 38 in virtù di un diritto di superficie concesso con l'atto a rogito notaio Andrea Marchio in data 30 luglio 2003, rep. 19993.

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

L'appartamento al piano primo e secondo mapp. 2164 sub 12 confina:

- A nord con altro alloggio mapp. 2164 sub 11;
- Ad est con affaccio libero (su scoperto esclusivo di altri alloggi);
- A sud con altro alloggio mapp. 2164 sub 13;
- Ad ovest parte con vano scale condominiale mapp. 2164 sub 4 e parte con altro alloggio mapp. 2164 sub 11.

Al sottostante piano terra vi sono altri alloggi. Al piano interrato vi sono i locali accessori.

Il garage al piano interrato, mapp. 2164 sub 16, confina:

- A nord con altro accessorio mapp. 2164 sub 17;
- Ad est parte con corsia auto coperta condominiale mapp. 2164 sub 5 ed in minima parte con altro accessorio mapp. 2164 sub 6;
- A sud con muri perimetrali controterra;
- Ad ovest con muri perimetrali controterra.



Fig. 9.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di MONTEBELLUNA, fg 38, mapp. 2164
con freccia rossa è indicato il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



9.2) UBICAZIONE:

MONTEBELLUNA (TV) – via Salvo D’Acquisto n. 14/B int. 6

Il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, denominato “Condominio Margarita” è situato nel centro abitato di Montebelluna (TV), in zona centralissima ed urbanizzata, ad una centinaia di metri dal Municipio e dalla Chiesa.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi ecc. ed altri servizi, quali ad esempio l’Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, Stazione Ferroviaria, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato del Comune di Montebelluna.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 9.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell’ubicazione dell’immobile

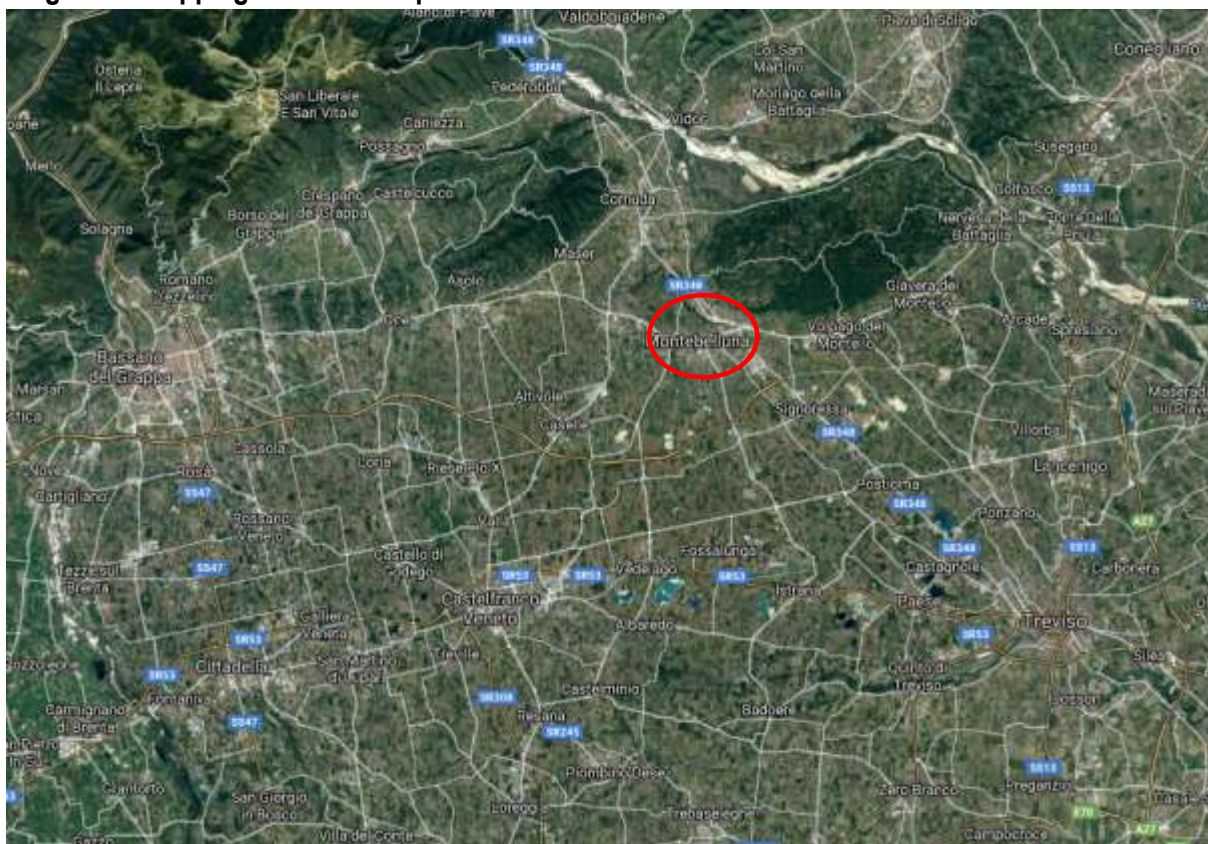


Fig. 9.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

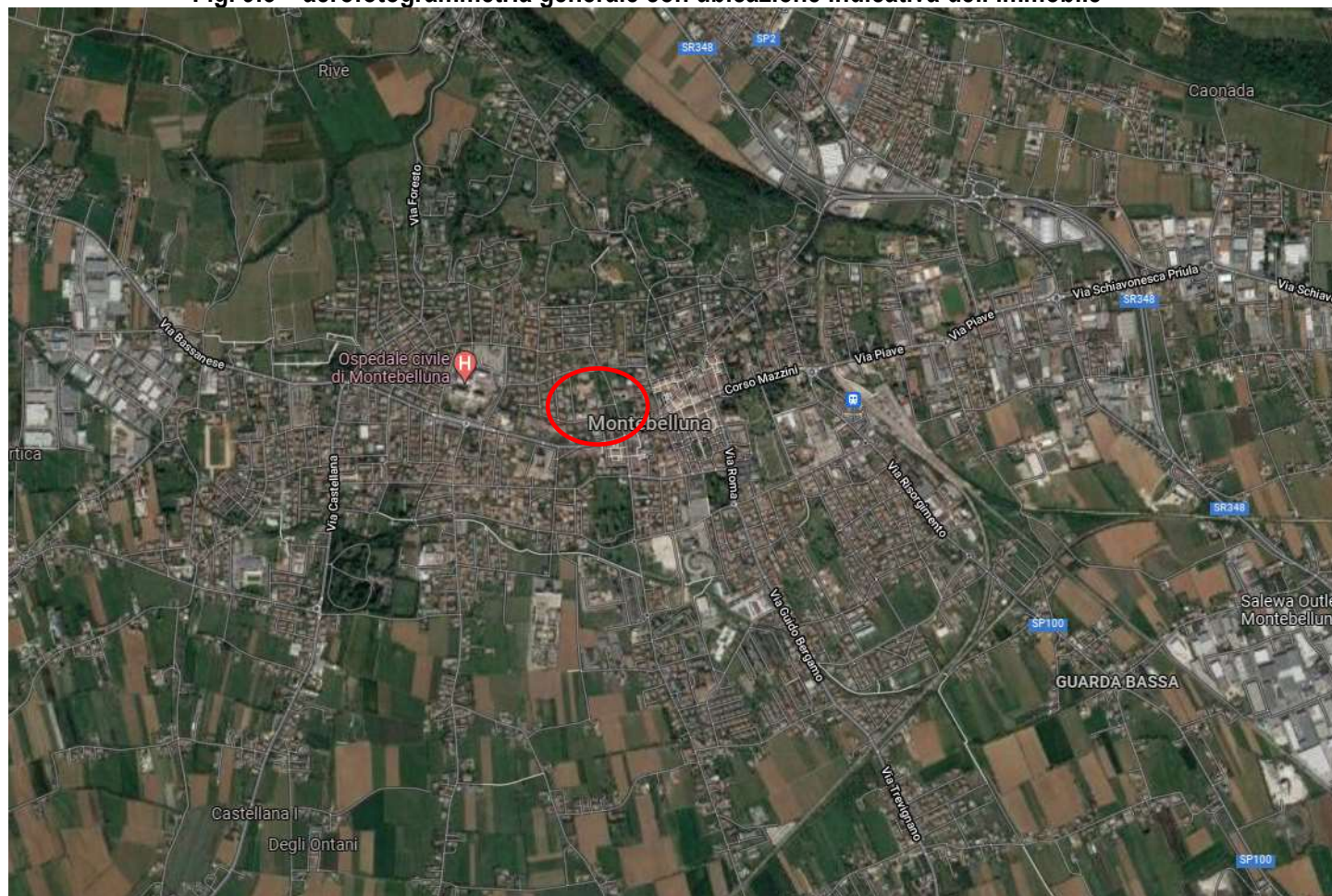
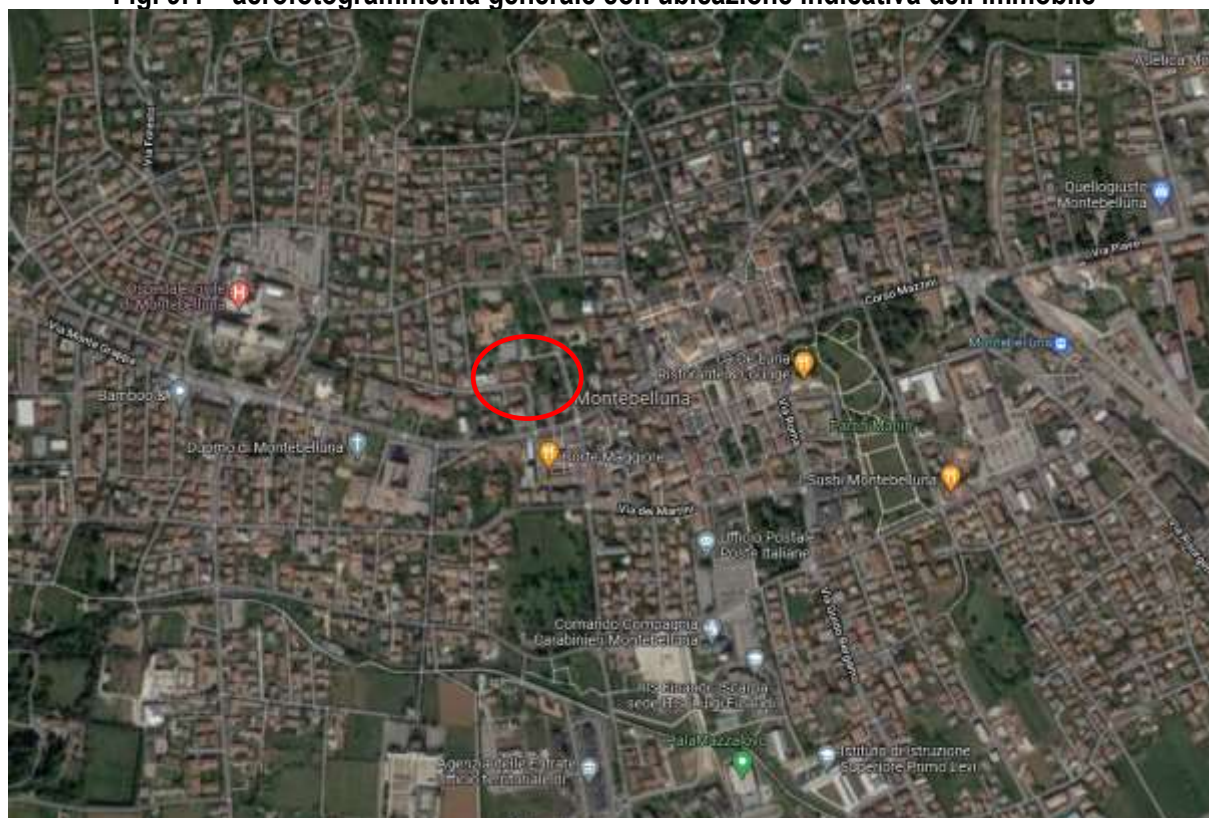


Fig. 9.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



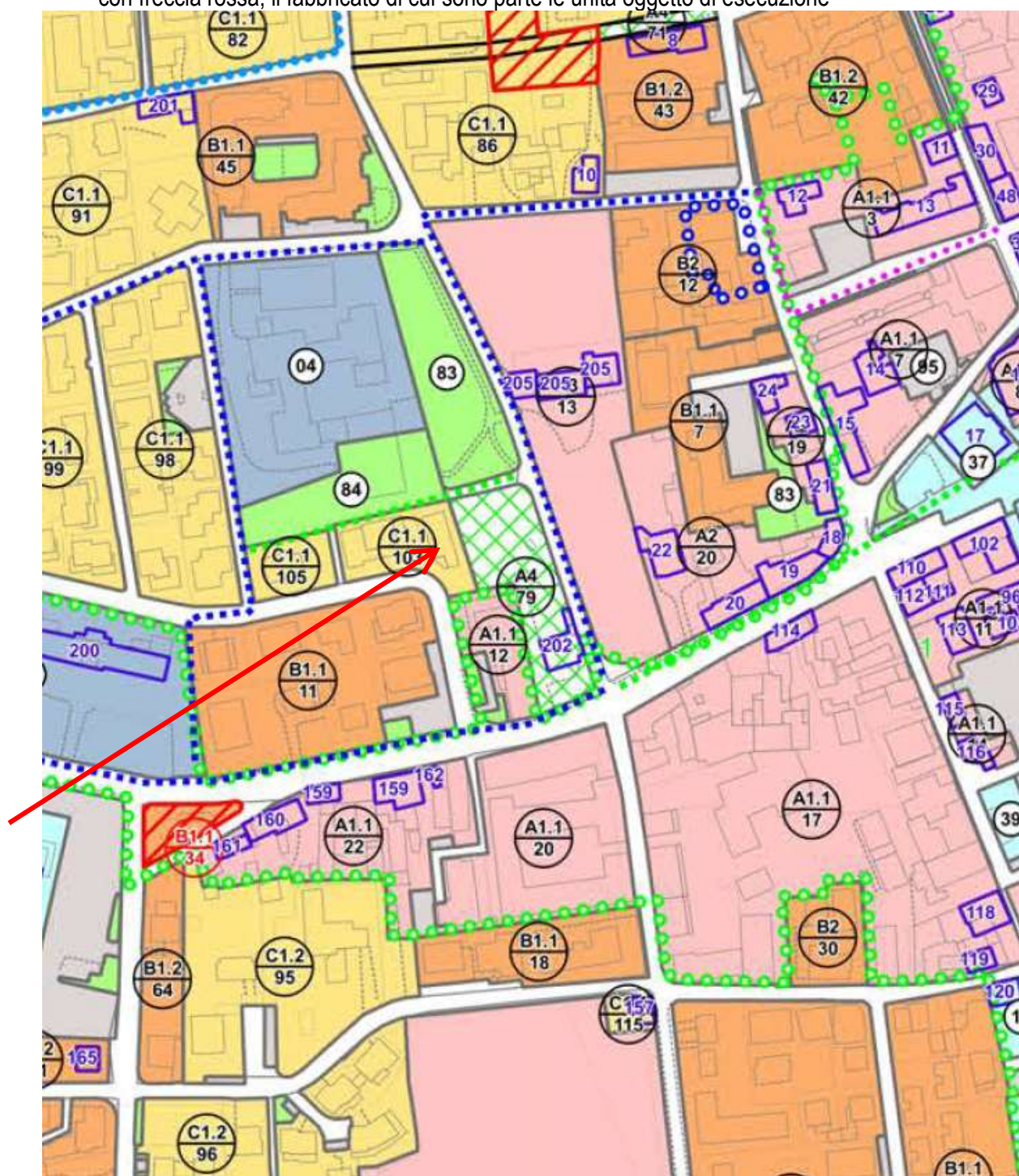
9.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in

Zona C 1.1 residenziale di completamento intermedia di media densità

Fig. 9.7 – estratto Piano degli Interventi (Zonizzazione) del Comune di MONTEBELLUNA

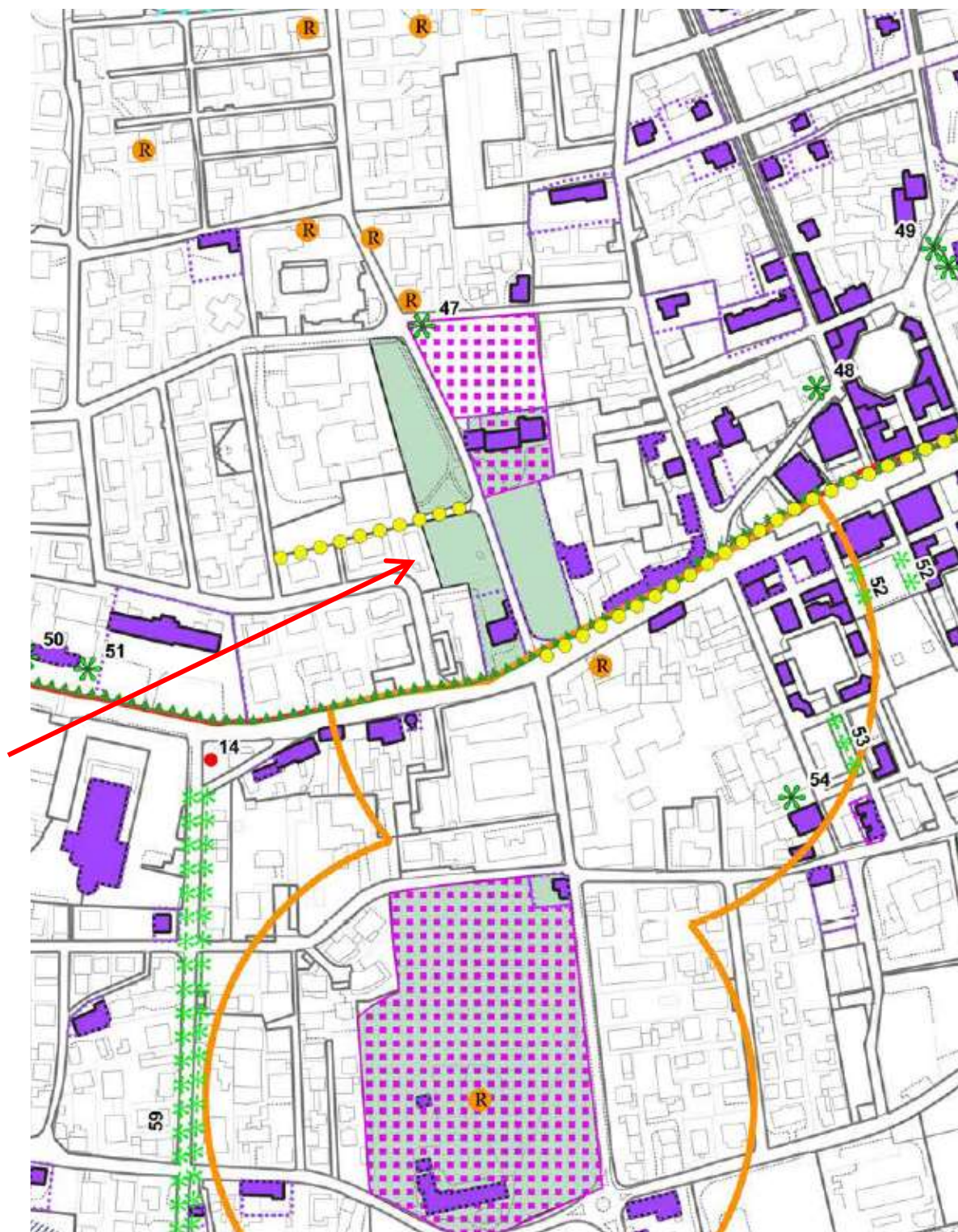
con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



Il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade altresì in **Area di Vincolo Archeologico** ed in **Aree idonee a condizione**.

Fig. 9.7 bis – estratto Piano degli Interventi (Vincoli) del Comune di MONTEBELLUNA

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

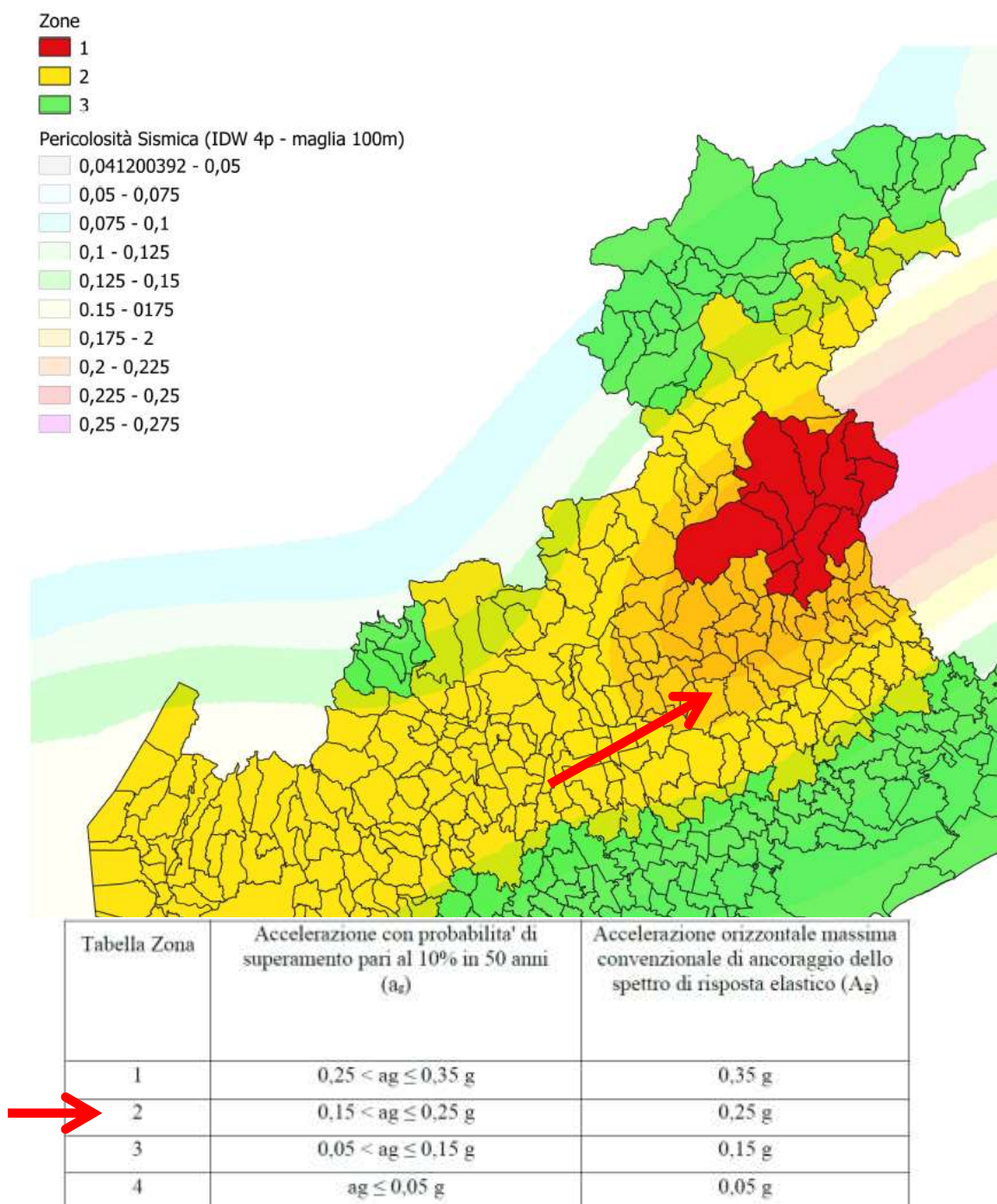


9.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di MONTEBELLUNA è inserito in **Zona 2**.

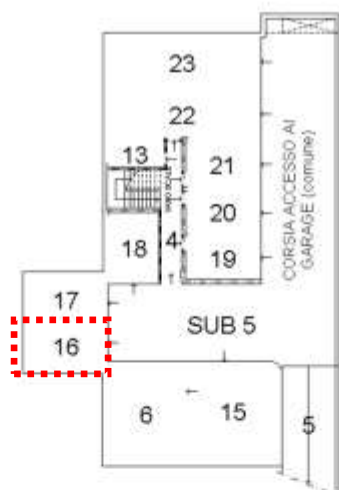
Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di MONTEBELLUNA è stato confermato in Zona 2.

Fig. 9.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

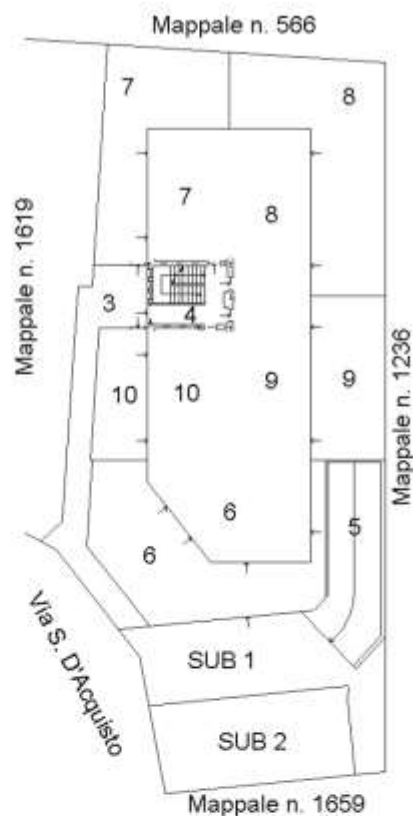


9.5) CONFORMITA' CATASTALE:

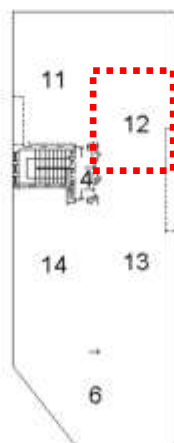
Fig. 9.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), Sez. F fg. 1 di Montebelluna, mappale 2164
Con tratteggio rosso le unità oggetto di esecuzione (sub 12-appartamento, sub 16-garage)



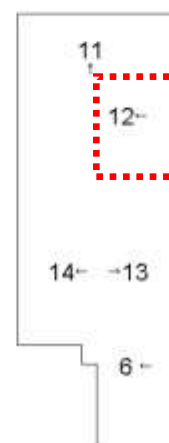
PIANO S1



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

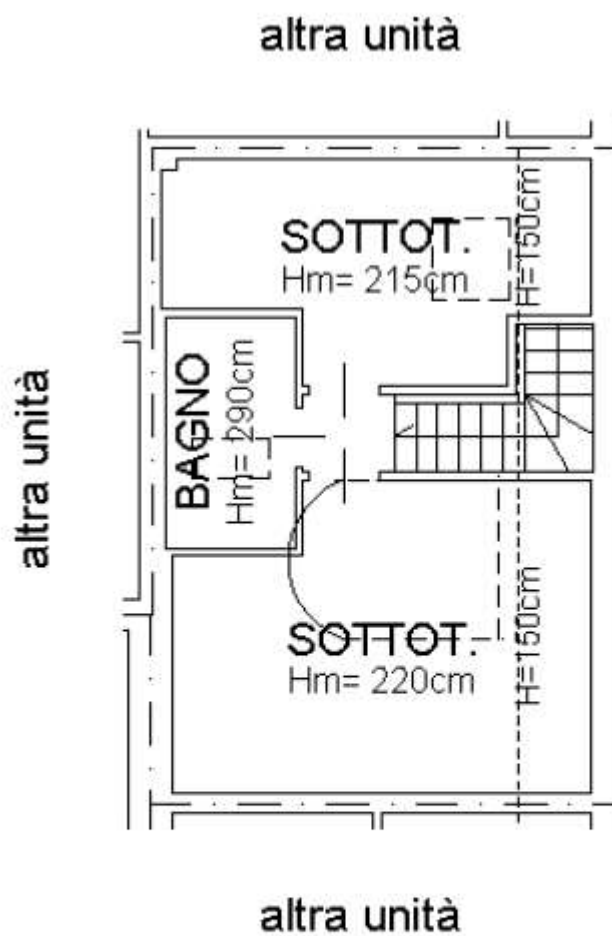
Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**appartamento al piano primo e secondo/sottotetto**, identificato con il mappale 2164 sub 12 (sez. F fg. 1 di MONTEBELLUNA), depositata in banca dati in data 01/12/2004 prot. TV0416936, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 9.10 – planim. catastale (fuori scala), Sez. F fg. 1 di Montebelluna, mappale 2164 Sub 12

APPARTAMENTO PIANO PRIMO E SECONDO/SOTTOTETTO





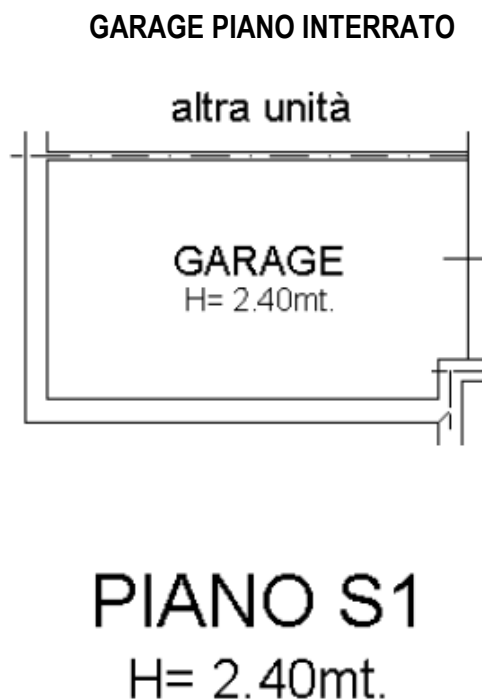
PIANO SECONDO

H= 1.15 ÷ 3.23mt.



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano interrato**, identificato con il mappale 2164 sub 16 (sez. F fg. 1 di MONTEBELLUNA), depositata in banca dati in data 01/12/2004 prot. TV0416936, è conforme allo stato di fatto..

Fig. 9.11 – planim. catastale (fuori scala), Sez. F fg. 1 di Montebelluna, mappale 2164 Sub 16



9.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 9

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :

L'appartamento al piano primo e secondo/sottotetto e con garage al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale denominato "Condominio Margarita".

La costruzione del fabbricato condominiale risale ai primi anni degli anni 2000, con agibilità rilasciata in data 18/01/2005.

L'edificio di cui sono parte le unità in oggetto si eleva su complessivi tre piani fuori terra (compreso l'ultimo piano mansardato) ed uno interrato ed è composto da nove appartamenti, mentre al piano interrato si trovano i locali accessori (garage, ecc.).

Gli spazi scoperti comuni condominiali sono lastricati e sono adibiti ad accessi, camminamenti, rampa condominiale e parcheggi condominiali ad uso pubblico. Il restante scoperto costituisce pertinenze esclusive di vari appartamenti al piano terra.

All'attualità l'edificio presenta un buon aspetto architettonico/conservativo.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate al civile e tinteggiate, in parte anche in muratura faccia a vista.



Fig. 9.12 – vista del complesso condominiale da sud



Fig. 9.13 – parcheggio condominiale ad uso pubblico sito sul lato sud del fabbricato



Fig. 9.14 – rampa scoperta condominiale lato sud-est



Fig. 9.15 – accesso pedonale comune lato ovest



Fig. 9.16 – ingresso condominiale lato ovest



Fig. 9.17 – ingresso condominiale lato ovest



Fig. 9.18 – vano scale condominiale



Fig. 9.19 – monolocale p. 1



Fig. 9.20 – monolocale p. 1



Fig. 9.21 – lavanderia p.1



Fig. 9.22 – terrazza p.1



Fig. 9.23 – bagno p. 2



Fig. 9.24 – bagno p. 2**Fig. 9.25 – sottotetto**

Fig. 9.26 – sottotetto**Fig. 9.27 – sottotetto**

Fig. 9.28 – sottotetto



Fig. 9.29 – vano scale interno esclusivo



Fig. 9.30 – garage piano interrato

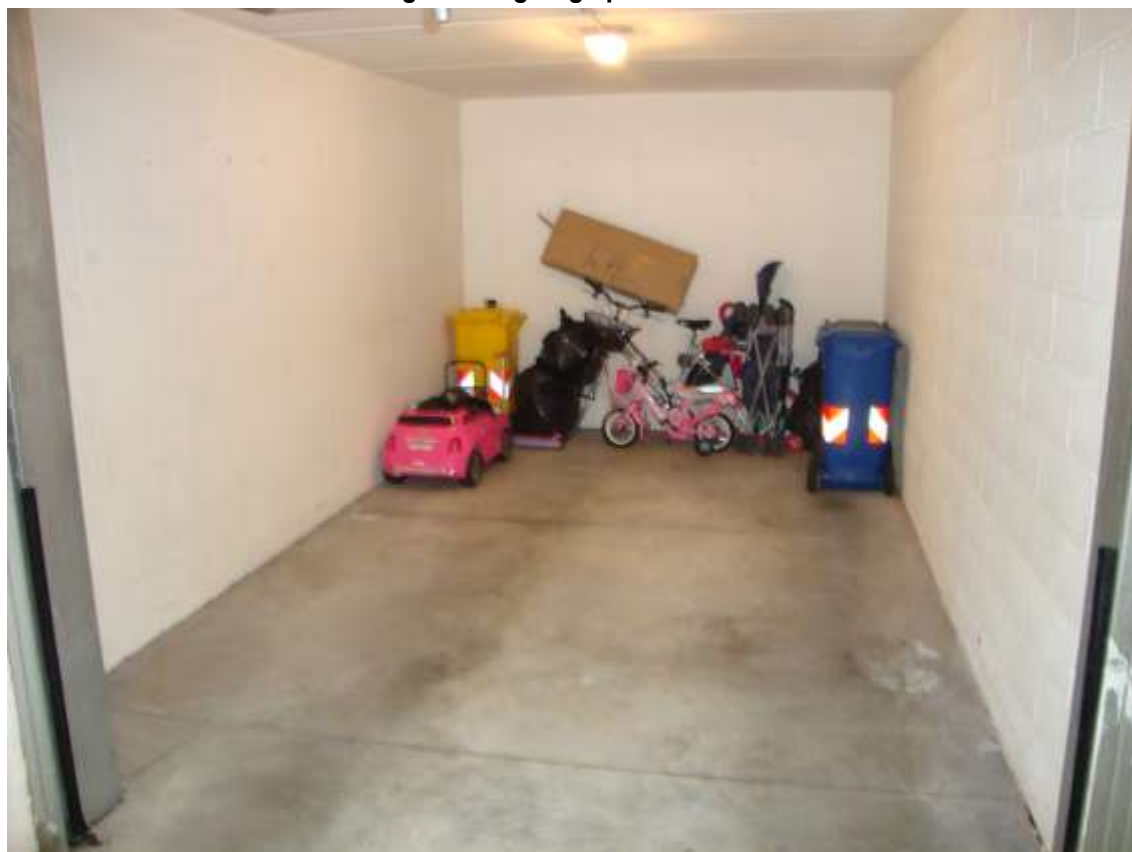


Fig. 9.31 – garage piano interrato (indicato con freccia rossa)



ACCESSI:

L'accesso all'area scoperta condominiale avviene direttamente dalla strada pubblica via Salvo d'Acquisto.

L'accesso all'appartamento al piano primo avviene dall'ingresso condominiale posto sul lato ovest del fabbricato e per il tramite del vano scale interno condominiale.

L'accesso al piano interrato avviene per il tramite del vano scale interno condominiale oppure esternamente per il tramite dello scivolo scoperto condominiale e dello spazio di manovra interrato condominiale.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al piano primo e secondo/sottotetto del fabbricato ed ha esposizione sul lato est.

L'appartamento è composto al piano primo da un monocale con lavanderia separata ed al piano secondo da un bagno, un disimpegno e da due locali sottotetto con disimpegno.



Il piano primo e secondo/sottotetto dell'appartamento sono collegati tra loro internamente da una rampa di scale esclusiva.

Al piano interrato vi è un garage per un posto auto di circa 15 mq.

Finiture interne:

Le pavimentazioni interne dell'appartamento sono in parquet di legno e/o simili, ad eccezione del bagno e della terrazza esterna che sono in piastrelle.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati colore bianco, ad eccezione del soffitto del piano secondo che è con travature e tavolato in legno a vista.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da scuri e finestre in legno ad anta con vetrocamera.

La pavimentazione del garage al piano interrato è in calcestruzzo del tipo liscio.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale, a tre piani fuori terra (compreso l'ultimo piano mansardato) ed uno interrato, composto da nove alloggi, la cui costruzione risale ai primi anni degli anni 2000, con agibilità rilasciata in data 18/01/2005.

La tipologia di finitura del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (primi anni 2000).

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di MONTEBELLUNA era già stato dichiarato territorio sismico, ma si evidenzia comunque che la normativa antisismica dell'epoca di realizzazione è meno restrittiva di quella vigente attualmente.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e potrebbero risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

Impianti:

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

L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO, con alimentazione a METANO, apparecchi terminali costituiti da radiatori del tipo tubolare (manca il libretto caldaia).



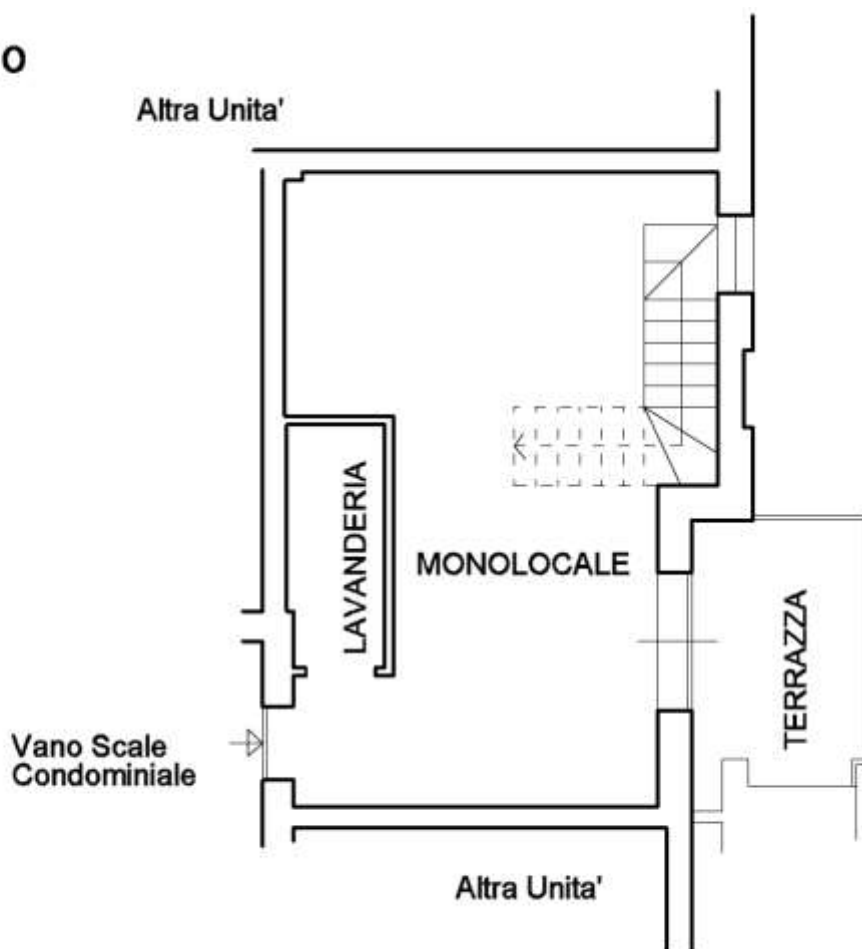
Per l'impianto elettrico e l'impianto termotecnico-idro-sanitario e rete di adduzione gas e predisposizione impianto di climatizzazione sono state rilasciate Dichiarazioni di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 29/10/2004 e 10/11/2004, allegate al fascicolo dell'agibilità dell'immobile.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Fig. 9.32 – schema a vista (fuori scala) dell'appartamento oggetto di esecuzione

Piano primo



Piano secondo / Sottotetto



Stato manutentivo:

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

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, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio/alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 2000 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità potrebbero non essere conformi alle attuali normative in materia.



Spese condominiali arretrate :

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

Sentito l'amministratore condominiale è risultato che:

- Vi sono spese condominiali arretrate per oltre 4.000 €;
- Non vi sono spese straordinarie attualmente deliberate o in previsione;
- Le spese annuali ordinarie ammontano a circa 600 €.

Stato dell'immobile :

Le unità attualmente sono OCCUPATE DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO datato 01/10/2015 (**precedente all'Atto di Pignoramento Immobiliare**), **ma dall'accesso agli atti eseguito presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato**. Il canone annuo stabilito è di Euro 6.360,00 pari a Euro 530,00 mensili, per una durata dal 01/10/2015 al 30/09/2019, salvo rinnovo.

Come indicato dal custode giudiziario, i canoni di locazione vengono corrisposti a terzi in forza di Atto di Pignoramento presso Terzi del Tribunale di Treviso.

Essendo abitato è arredato, sono presenti materiali vari ed è allacciato ai pubblici servizi.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per lo smaltimento del materiale presente nell'unità.

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

9.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MONTEBELLUNA risulta che il fabbricato condominiale, di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, è stato edificato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 11866 del 15/07/2003, codice pratica 2003/CO/0226, per ampliamento fabbricato esistente e costruzione nuovo fabbricato per complessivi 12 alloggi;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 38749 del 19/11/2003 per progetto di recinzioni (presa atto 15/12/2003);



- Denuncia di Inizio Attività prot. 39038 del 22/11/2003 per progetto di recinzioni (presa atto 22/12/2003);
- Permesso di Costruire n. 27286 del 16/12/2003, codice pratica 2003/CO/0226/V01, per variante alla C.E. 11866 del 15/07/2003 per ampliamento fabbricato esistente e costruzione nuovo fabbricato per complessivi 12 alloggi;
- Permesso di Costruire n. 12543 del 21/06/2004, codice pratica 2003/CO/0226/V02, per variante alla C.E. 11866 del 15/07/2003 e successiva variante n. 27286/03 per ampliamento fabbricato esistente e costruzione nuovo fabbricato per complessivi 12 alloggi;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 32055 del 10/09/2004 (presa atto 08/10/2004) per variante;
- Permesso di Agibilità n. 44287/04 del 18/01/2005, codice pratica 2005/AB/0018 per unità immobiliare uso residenziale sita in via Salvo D'Acquisto n. 14/B int. 6 identificata catastalmente con il Foglio 38, mappale 2164 sub 12 (appartamento/alloggio) e sub 16 (garage/posto auto);
- CIL prot. 42009/2017 per manutenzione straordinaria facciata nord fabbricato residenziale.

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato dell'appartamento è **conforme allo stato di fatto**.

Lo stato autorizzato del garage è **conforme allo stato di fatto**.

9.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di:



Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 26/01/2005 rep. 24961, ivi registrato in data 31/01/2005 al n. 408 serie 1T, trascritto a Treviso in data 01/02/2005 ai numeri 4208/3045.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi della Legge (art. 1117 c.c. e segg.), dei titoli di provenienza e del Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali che trovano allegati all'atto a rogito notaio Andrea Marchio in data 25 gennaio 2005 rep. n. 24944.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, 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, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, 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 e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti, nonché dal Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali che trovano allegati all'atto a rogito notaio Andrea Marchio in data 25 gennaio 2005 rep. n. 24944;
- diritti e servitù costituiti con atto notaio Andrea Marchio in data 30 luglio 2003, rep. 19993, trascritto in Treviso il 02/08/2003 ai nn. 32498/21584, nn. 32499/21585 e nn. 32501/21587; tra i quali:
 - costituzione di servitù di distanza trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 2 agosto 2003 ai numeri 32499/21585, in forza di atto notaio Marchio in data 30 luglio 2003 rep. 19993, a favore del bene censito alla Sez. F fg. 1 di Montebelluna, mapp. 1619 sub 9 ed a carico del mapp. 1619 sub 7 (ora sostituito dall'ente urbano mappale 2164), servitù consistente nel diritto di piantare e mantenere alberi di medio fusto a una distanza dal confine inferiore a quella prevista dalla legge e/o dal regolamento edilizio comunale, comunque ad una distanza non inferiore a metri lineari 1;
 - costituzione servitù di cubatura trascritta il 2 agosto 2003 ai numeri 32501/21587, servitù avente ad oggetto il diritto di realizzare sul fondo dominante un fabbricato utilizzando, una



vola saturi i propri standards urbanistici, la volumetria di spettanza della porzione di terreno servente sino ad un massimo di mq 166 di superficie utile, costituita con atto notaio Marchio del 30 luglio 2003, rep. 19993, a favore del mapp. 1619 sub 7 (ora sostituito dall'ente urbano mappale 2164) ed a carico del mapp. 1619 sub 9 (sez. F fg. 1 Montebelluna);

- nell'atto di provenienza dell'immobile è precisato che piccola porzione delle unità al piano interrato distinte con i subb. 16 e 17, mapp. 2164 fg. 38, risultano realizzate nel sottosuolo del m.n. 1619 del medesimo foglio 38 in virtù di un diritto di superficie concesso con l'atto a mio rogito in data 30 luglio 2003, rep. 19993;

- vincolo di destinazione ad uso parcheggio aperto al pubblico a favore del Comune di Montebelluna, costituito con l'atto autenticato nelle firme dal notaio Andrea Marchio in data 27 giugno 2003, rep. 19609, registrato a Montebelluna il primo luglio 2003 al n. 961, trascritto in Treviso il 2 luglio 2003 ai nn. 26636/17918, interessante l'odierno m.n. 2164 sub 2.

9.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro



terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Appartamento Piano Primo		circa mq 40
Terrazza piano primo		circa mq 6
Appartamento Piano Secondo/Sottotetto		circa mq 40
Garage Piano Interrato		circa mq 19

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 Primo	$Mq\ 40 \times 1,00 =$	circa mq 40
Terrazza Piano Primo	$Mq\ 6 \times 0,25 =$	circa mq 1,5
Appartamento Piano Secondo/Sottotetto	$Mq\ 40 \times 0,8 =$	circa mq 32
Garage piano interrato	$mq\ 19 \times 0,50 =$	circa mq 9,5
	TOTALE arrotondato	circa mq 83

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 83

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 2020 – Semestre 2

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE PREGIATA

codice di zona: "B3"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.700

Valore di mercato MAX: €/mq 1.900 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.800

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

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.700 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.475

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 (**zona centrale pregiata – posizione zona centro**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.258,98

Valore medio €/mq 1.452,81

Valore massimo €/mq 1.646,63

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.206,44

Valore medio €/mq 1.391,16

Valore massimo €/mq 1.575,89

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 1.074,68

Valore medio €/mq 1.125,48

Valore massimo €/mq 1.176,29



Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte e/o vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	Fonte
Mini Appartamento piano secondo con garage singolo su condominio anno 1994 con ascensore	centrale	60	€ 78.000,00	Arrotondato €/mq 1.300	www.immobiliare.it rif PTA6
Mini Appartamento piano 2° con terrazza abitabile e garage doppio in condominio anno 2010 con ascensore	centrale	85	€ 110.000,00	Arrotondato €/mq 1.294	www.immobiliare.it rif 2096/FZ

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 centralissima di Montebelluna (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: monolocale al piano primo con sottotetto al piano secondo con terrazza e con garage singolo al piano interrato, inserito in un fabbricato condominiale privo di ascensore
- Superficie commerciale = mq 83
- Vetustà: 2005
- Stato di conservazione dell'unità: buono

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 1.800,00** ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un **abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,** ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di€/mq 1.620,00



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

pari a mq 83 mq x €/mq 1.620,00 =arrotondato..... € 134.460,00

Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (primi anni 2000);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Spese condominiali arretrate ultimo biennio (con vendita entro un anno)	€ 1.500,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 1.000,00
Totale detrazioni	€ 2.500,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 134.460,00 - € 2.500,00 = € 131.960,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 132.000,00 (dicasi Euro centotrentaduemila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 9 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



9.10) **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Come risultante dalla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/07/2020, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto (LOTTO N. 9) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 04/02/2020 ai nn. 3904 / 2808

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 03/01/2020, repertorio n. 11314, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**
SOCIETA' COOPERATIVA

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 18 [...omissis...]

Immobile n. 19

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 12**

Immobile n. 20

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 16**

Immobile da n. 21 a n. 22 [...omissis...]



ISCRIZIONI

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE****iscritta in data 28/11/2017 ai nn. 40996 / 7070**

derivante da: Decreto Ingiuntivo derivante da atto giudiziario in data 03/05/2016, rep. n. 3637/2016, emesso da Tribunale di Treviso (TV)

dati: capitale € 184.507,84; interessi € 95.492,16; spese € 20.000,00;
totale € 300.000,00

a favore di: **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVA
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Vedelago (TV), c.f. 00274980267

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 3 [...omissis...]

Immobile n. 4

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 16**

Immobile n. 5

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 12**

Nel quadro “D” di tale nota di iscrizione viene indicato che la presente nota si iscrive in estensione ad altra precedentemente iscritta in data 5 maggio 2016 ai numeri 14044/2417 relativa ad altri beni immobili e soggetto contro.



❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**
iscritta in data 17/12/2018 ai nn. 45487 / 7771

derivante da: Ingiunzione fiscale (art. 7, comma 2, lettera GG-quater D.L. n. 70 del 2011) derivante da atto pubblico amministrativo in data 03/12/2018, rep. n. 46/2018, emesso da Abaco S.p.A. con sede a Padova (PD)

dati: capitale € 35.835,68; totale € 71.671,36

a favore di: **ABACO SPA**

con sede in Padova (PD), c.f. 02391510266

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** (*debitore ipotecario*)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 3 [...omissis...]

Immobile n. 4

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 12**

Immobile n. 5

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 1 – **mappale 2164 sub 16**

Immobili da n. 6 a n. 17 [...omissis...]

Montebelluna, li 08/10/2021

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

