

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

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 474 / 2021

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 474/2021

udienza 05/04/2023

G.E. : **dott. LEONARDO BIANCO**
 perito : **arch. GIUSEPPE FANTIN**
 custode : **I.V.G.**

promossa da: **IQERA ITALIA S.P.A.**

(per AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)

con avv. LAURA MUNARI – via D. Manin 37/A – 31100 Treviso

contro : **esecutato 1 - esecutato 2**

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

Lotto Unico : NEGOZIO AL PIANO TERRA CON APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO



Valore di vendita proposto: ----- € 189.000,00

ubicazione : **PEDEROBBA (TV) – via Roma n. 165-167**

disponibilità : **OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E FAMIGLIA**

stato di conservazione : **SCADENTE**

quota pignorata : **PROPRIETA' 1/1**

descrizione catastale :

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati – sezione A – foglio 11

mapp. 1032 sub 4 : cat. C/6 – cl. 6 – mq 18 – R.C. € 40,90 – via Rosa Poleselli piano T

mapp. 1032 sub 5 : cat. C/2 – cl. 7 – mq 61 – R.C. € 113,41 – via Rosa Poleselli piano T

mapp. 1032 sub 8 : Bene Comune Non Censibile – via Roma piano T

mapp. 1032 sub 9 : cat. C/1 – cl. 5 – mq 101 – R.C. € 1.632,68 – via Roma piano S1-T

mapp. 1032 sub 10 : cat. A/3 – cl. 2 – vani 5,5 – R.C. € 278,37 – via Roma piano T-1

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Terreni – foglio 11

mapp. 1032 : ente urbano di mq 330

Montebelluna, li 02.03.2023

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



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>5</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>8</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>9</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>10</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>14</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>19</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>21</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>21</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>27</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>29</u>



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è composto da un negozio al piano terra con cantina al piano interrato, un magazzino ed un garage al piano terra e da un soprastante appartamento al piano primo, comprensivo di esiguo scoperto, ed è ubicato in via Roma n. 165 – 167 nel Comune di Pederobba (TV).

Il tutto risulta così censito catastalmente:

quota pignorata:
PROPRIETA' 1/1

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati – sezione A – foglio 11

mapp. 1032 sub 4 : cat. C/6 – cl. 6 – mq 18 – R.C. € 40,90 – via Rosa Poleselli piano T

mapp. 1032 sub 5 : cat. C/2 – cl. 7 – mq 61 – R.C. € 113,41 – via Rosa Poleselli piano T

mapp. 1032 sub 8 : Bene Comune Non Censibile – via Roma piano T

mapp. 1032 sub 9 : cat. C/1 – cl. 5 – mq 101 – R.C. € 1.632,68 – via Roma piano S1-T

mapp. 1032 sub 10 : cat. A/3 – cl. 2 – vani 5,5 – R.C. € 278,37 – via Roma piano T-1

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Terreni – foglio 11

mapp. 1032 : ente urbano di mq 330

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

Si evidenzia che la toponomastica del mapp. 1032 sub 4-5 è errata , anziché essere “via Rosa Poleselli”, la toponomastica corretta da decenni è “via Roma”.

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

Il compendio immobiliare identificato con il mapp. 1032 del foglio 11 del Comune di Pederobba confina:

- a nord con muri a confine e/o contigui e/o in comune dei fabbricati insistenti sui mapp. 321-324;
- ad est con proprietà di terzi (mapp. 1964) e con proprietà Comune di Pederobba (mappale 1965 adibito a parcheggio pubblico)
- a sud catastalmente con mapp. 2052, di fatto con viabilità pubblica “via Roma” (da cui avviene l'accesso);
- ad ovest con muri a confine e/o contigui e/o in comune dei fabbricati insistenti sui mapp. 892-321.



2) UBICAZIONE:

PEDEROBBA (TV) – via Roma n. 165-167

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel centro abitato di Pederobba, in zona urbanizzata e centrale.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo e secondo grado, Municipio, Poste, banche, Stazione Ferroviaria, ecc. si trovano nel medesimo abitato di Pederobba o nel centro frazionale di Onigo di Pederobba, a circa cinque chilometri di distanza.

Altri servizi, quali Ospedale, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Montebelluna (TV) che dista circa venti chilometri di distanza.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in particolare la S.R. 348 "Feltrina".

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

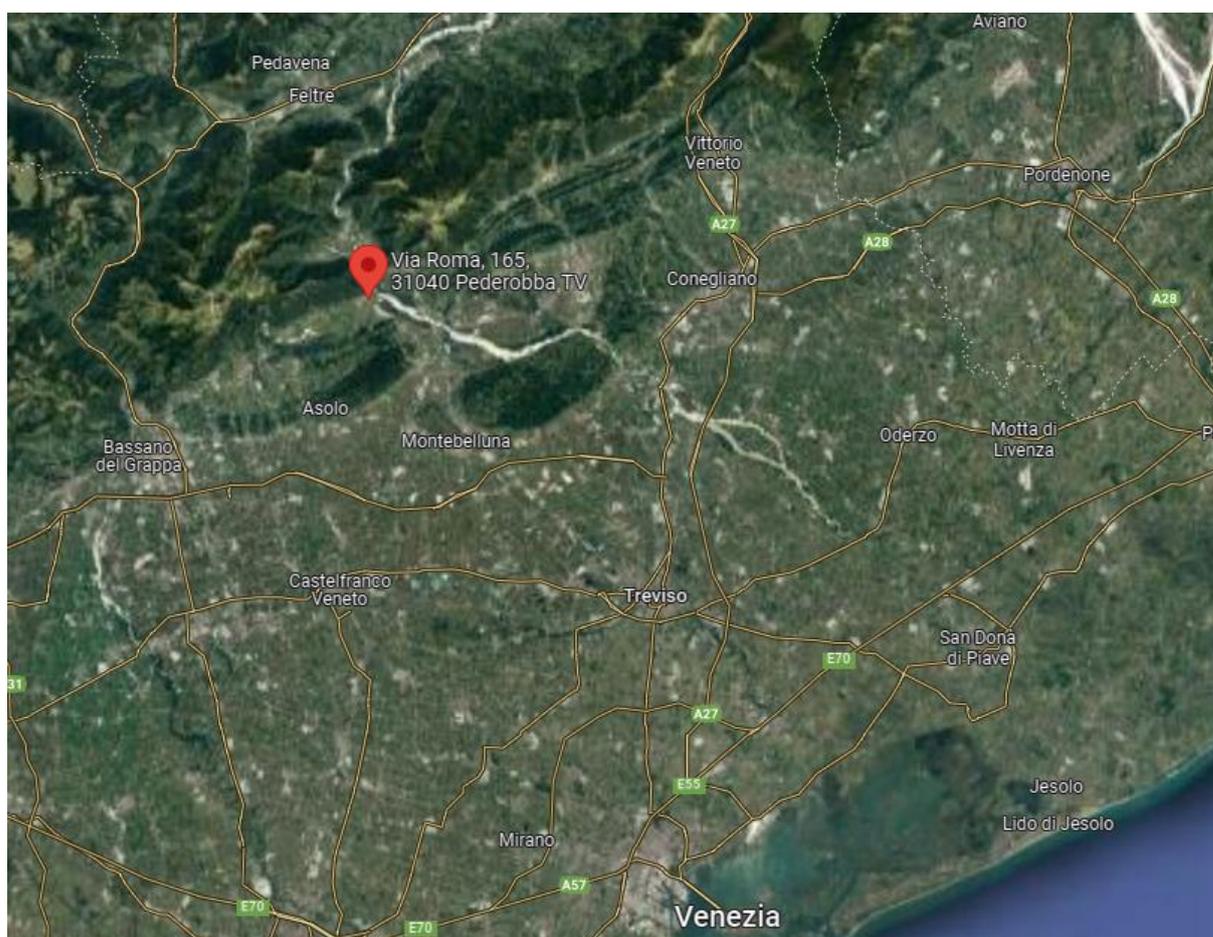


Fig. 3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

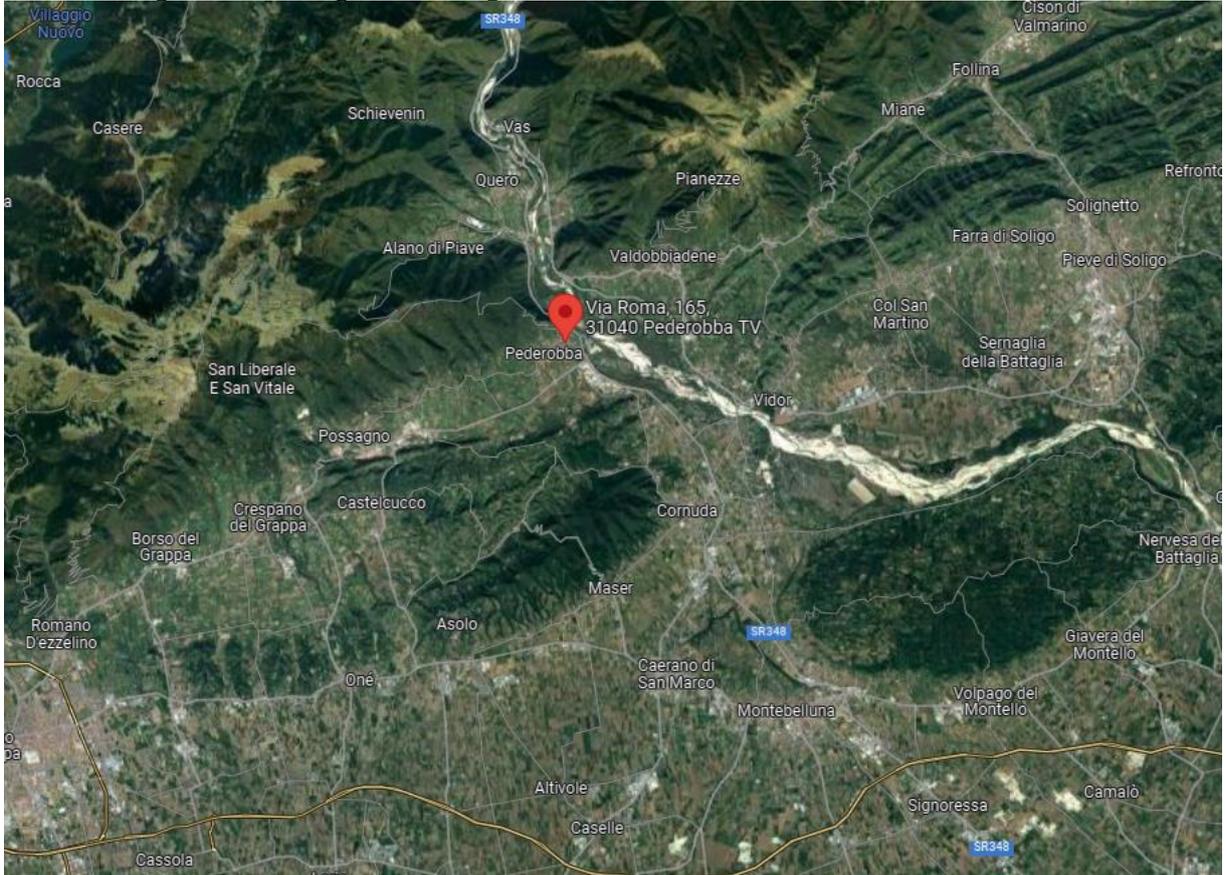


Fig. 4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

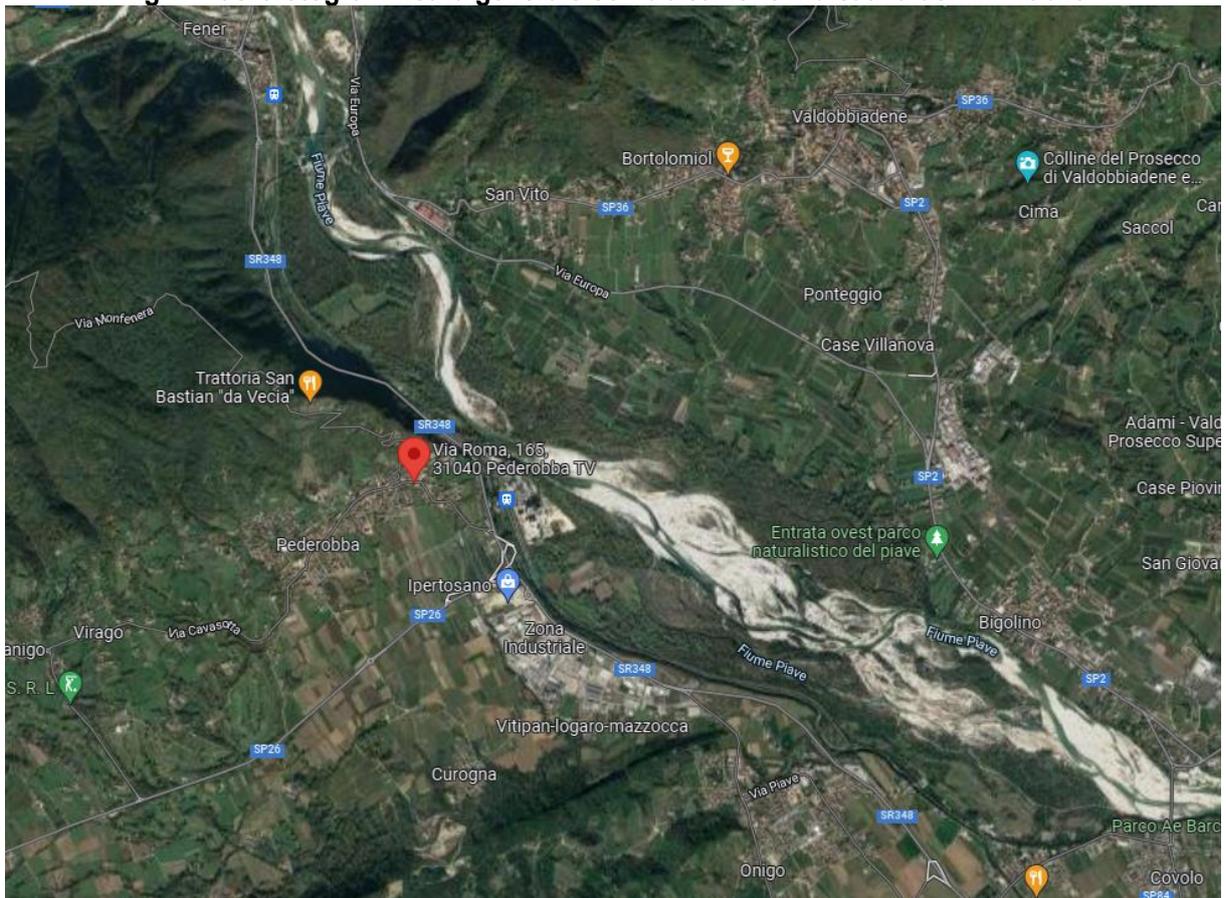


Fig. 5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

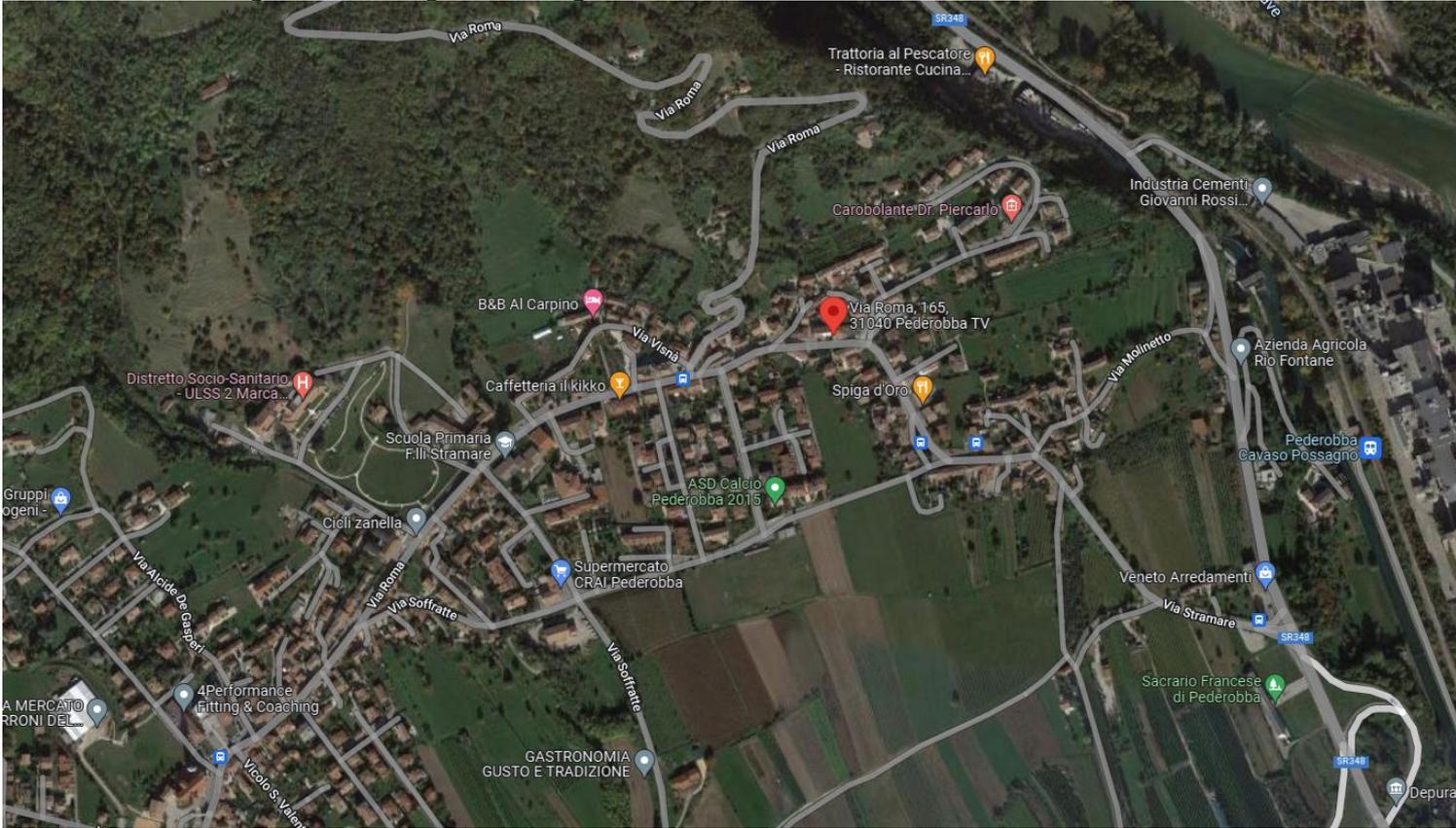
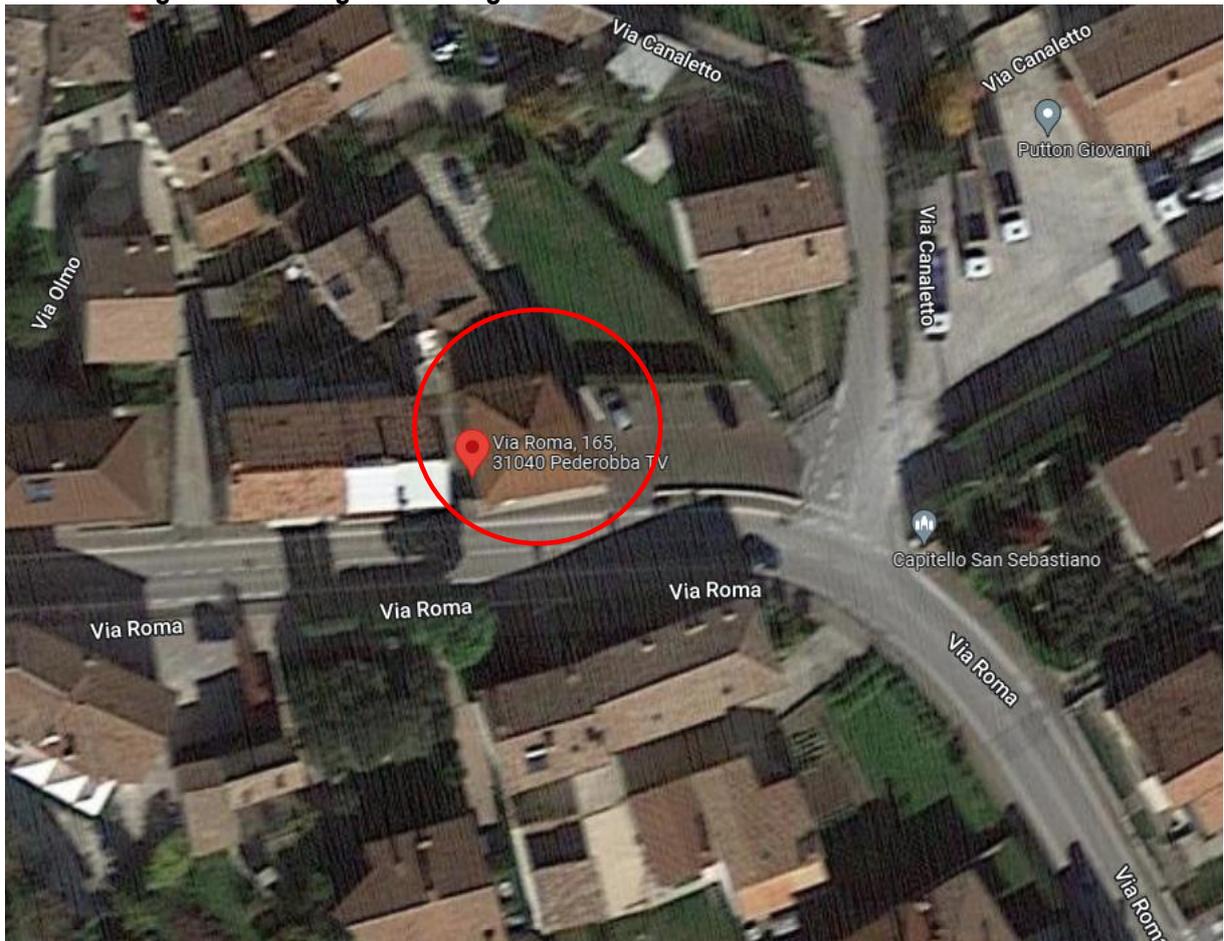


Fig. 6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



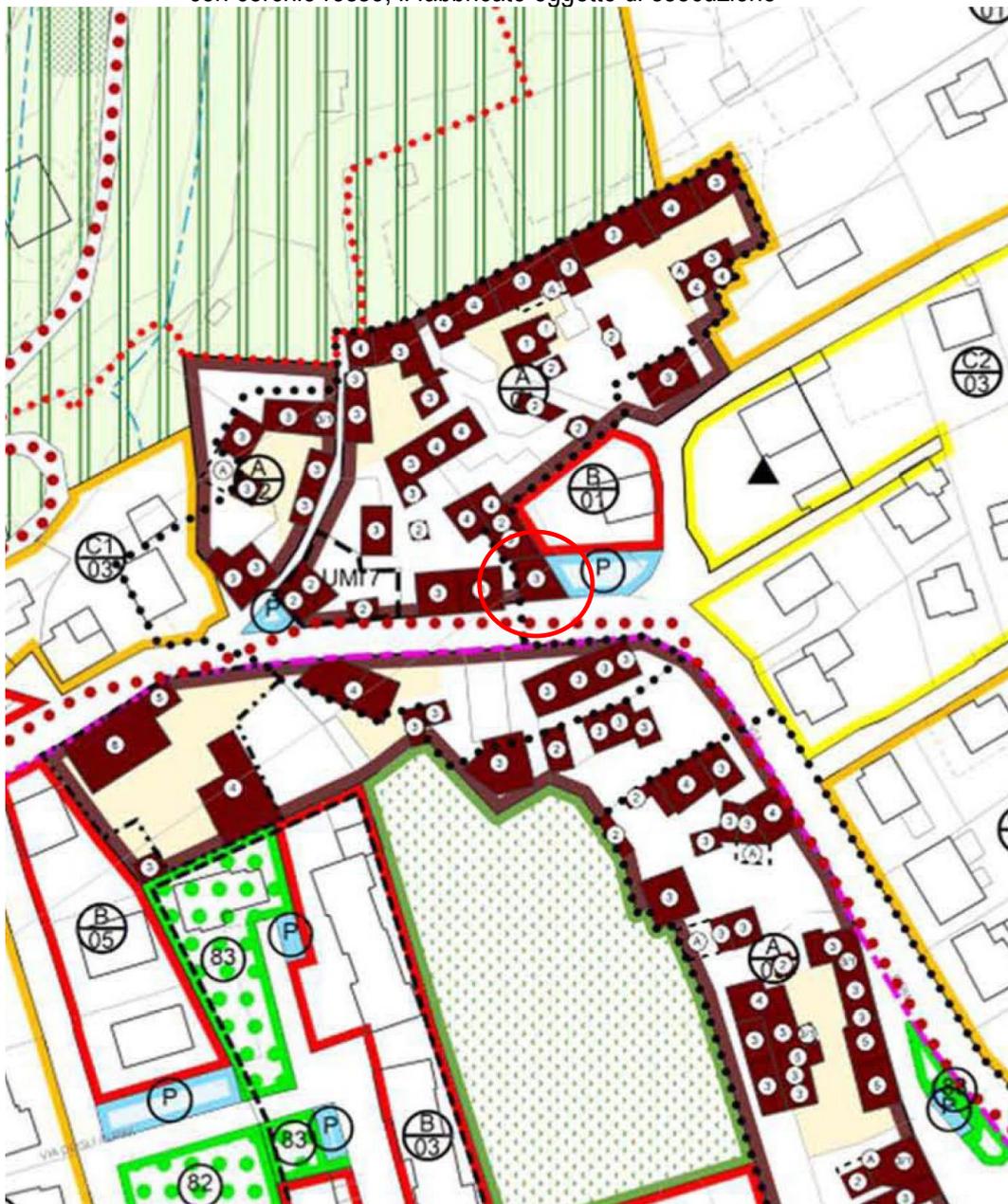
3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di PEDEROBBA, l'area coperta e scoperta del fabbricato oggetto di esecuzione ricade nella seguente zonizzazione urbanistica e, tra altre, presenta le seguenti caratteristiche e/o vincoli di natura urbanistica:

- **Zona A – centro storico**
- **Edificio con grado di protezione “3”**
- Ricade all'interno del **limite Piano di Area del Massiccio del Grappa**, e conseguentemente è gravato dai relativi vincoli di tutela (paesaggistico, idrogeologico, ecc.)

Fig. 7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di PEDEROBBA

con cerchio rosso, il fabbricato oggetto di esecuzione

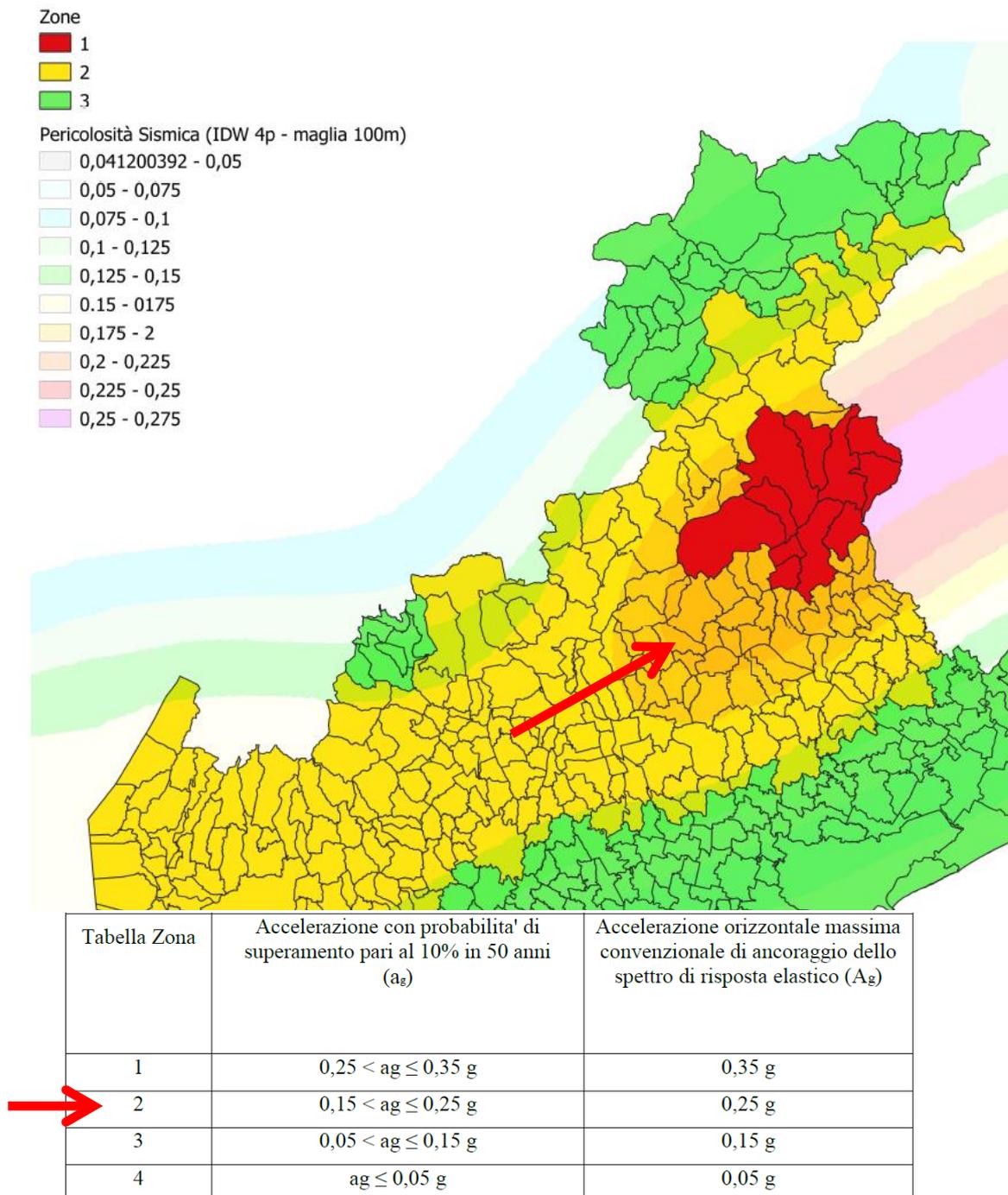


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

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

Fig. 8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



5) CONFORMITA' CATASTALE:

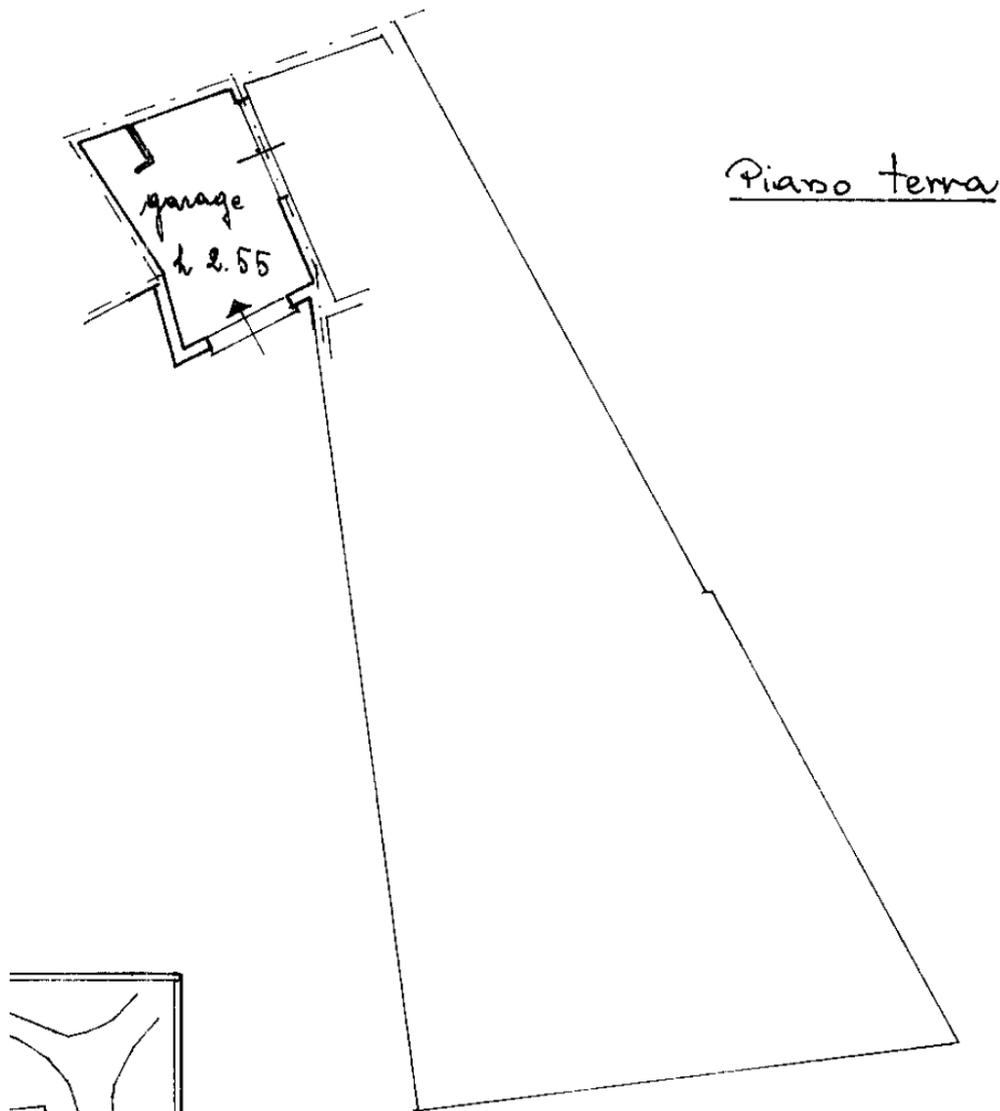
Conformità intestazione catastale:

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.

Conformità planimetria catastale:

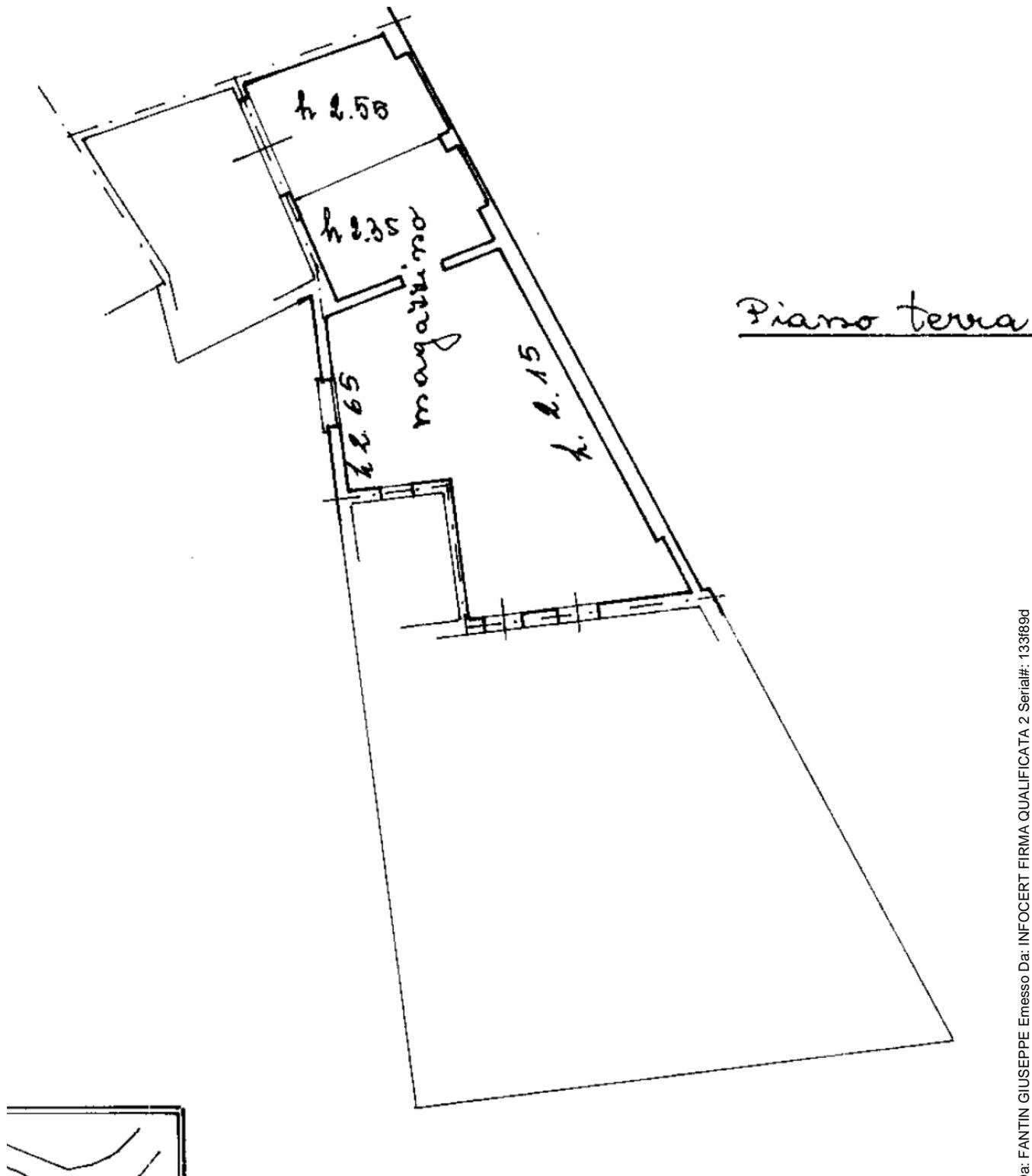
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano terra**, identificato con il mappale 1032 sub 4 (sez. A fg. 11 di Pederobba), depositata in banca dati in data 13/05/1993, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto vi sono delle lievi discordanze interne e/o prospettiche che dovranno essere oggetto di variazione catastale previo espletamento favorevole della sanatoria edilizia.

Fig. 9 – planim. catastale (fuori scala), sez. A fg. 11 di PEDEROBBA, mappale 1032 sub 4



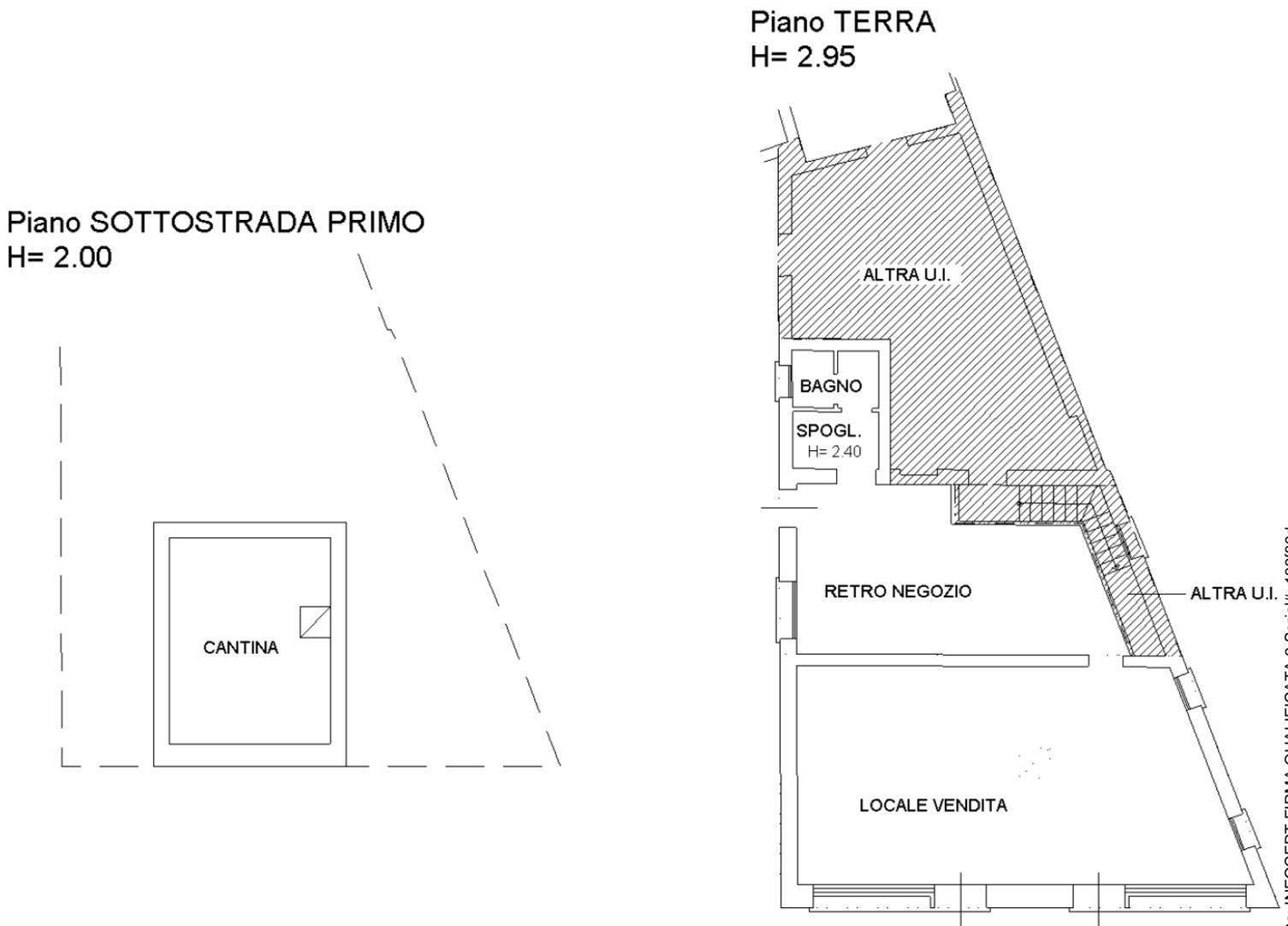
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **magazzino al piano terra**, identificato con il mappale 1032 sub 5 (sez. A fg. 11 di Pederobba), depositata in banca dati in data 13/05/1993, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto sono state eseguite modifiche interne, alla distribuzione interna e alle destinazioni che incidono sul classamento e rendita catastale dell'immobile.

Fig. 10 – planim. catastale (fuori scala), sez. A fg. 11 di PEDEROBBA, mappale 1032 sub 5



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **negozio al piano terra con cantina al piano primo sottostrada**, identificato con il mappale 1032 sub 9 (sez. A fg. 11 di Pederobba), depositata in banca dati in data 12/02/2003, **si può ritenere conforme allo stato di fatto**, sebbene vi siano delle lievi discordanze interne e/o prospettiche che comunque non vanno ad incidere sulla consistenza e classamento dell'immobile.

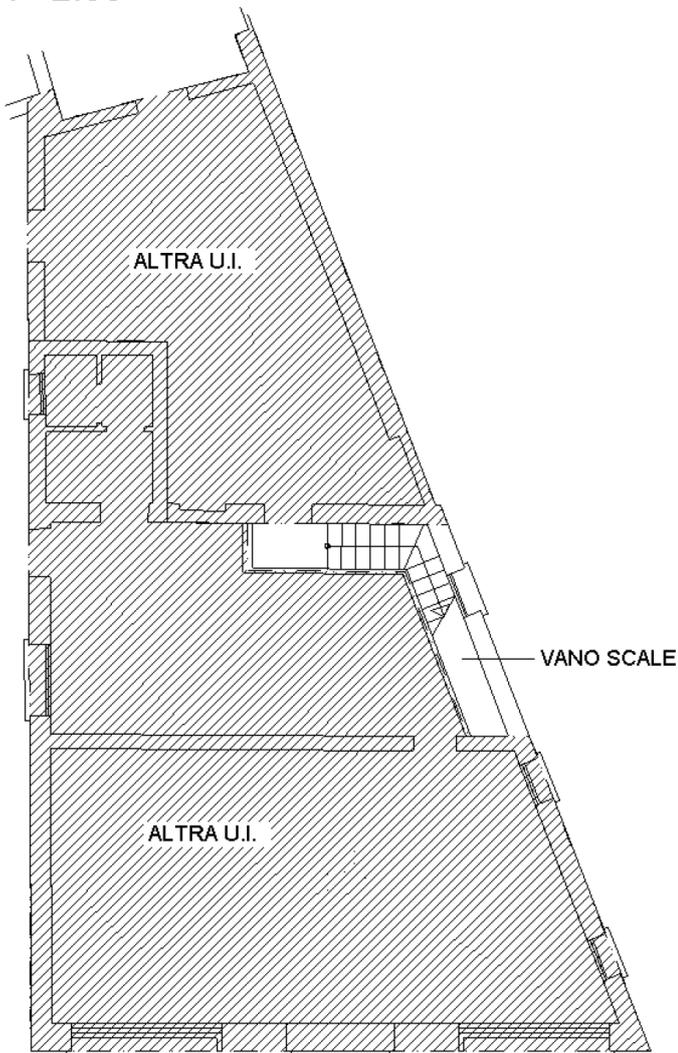
Fig. 11 – planim. catastale (fuori scala), sez. A fg. 11 di PEDEROBBA, mappale 1032 sub 9



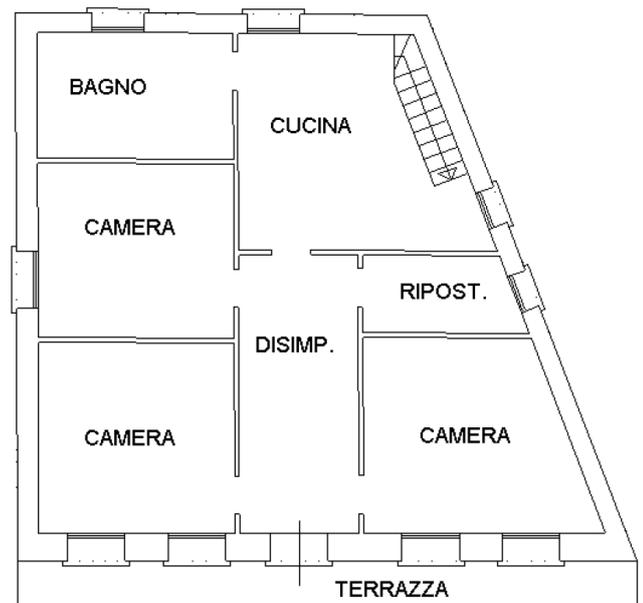
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano primo, identificato con il mappale 1032 sub 10 (sez. A fg. 11 di Pederobba), depositata in banca dati in data 12/02/2003, **si può ritenere conforme allo stato di fatto**, sebbene vi siano delle lievi discordanze interne e/o prospettiche che comunque non vanno ad incidere sulla consistenza e classamento dell'immobile.

Fig. 12 – planim. catastale (fuori scala), sez. A fg. 11 di PEDEROBBA, mappale 1032 sub 10

Piano TERRA
H= 2.95



Piano PRIMO
H= 2.80



6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

DESCRIZIONE GENERALE:

Il fabbricato oggetto di esecuzione è composto da un negozio al piano terra con cantina al piano interrato, un magazzino ed un garage al piano terra e da un soprastante appartamento al piano primo, comprensivo di esiguo scoperto.

La costruzione originaria dell'edificio risale antecedentemente al 01/09/1967, successivamente rimaneggiato nelle finiture nel corso dei decenni successivi.

L'edificio si eleva su complessivi due piani fuori terra, con porzione interrata ad uso cantina.

Il fabbricato sul lato sud prospetta di fatto sulla viabilità pubblica (anche se catastalmente vi è un'esigua fascia di scoperto ricadente sul mapp. 1032), sul lato nord è con muri contigui ad altri immobili, mentre sul lato est di fatto è sul confine (anche se catastalmente vi è un'esigua striscia di scoperto catastalmente ricadente sul mapp. 1032 oggetto di esecuzione, ma di fatto inclusa nello scoperto dell'abitazione confinante a est). Sul lato ovest vi sono fabbricati contigui o sul confine di proprietà, con luci, vedute, sporti del tetto aggettanti sullo scoperto del mappale 1032.

All'attualità il complesso presenta uno scadente stato architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile.

L'esiguo scoperto di circa 105 mq catastali si sviluppa principalmente ad ovest del fabbricato ed è interamente pavimentato (dalla mappa catastale si evince inoltre che vi è un'esigua striscia ad est dell'immobile in uso di terzi e non accessibile dall'unità in oggetto, ed una fascia a sud tra la facciata sud del fabbricato e la viabilità pubblica).

L'accesso avviene da sud dalla strada pubblica via Roma.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Il corpo di fabbrica principale posto a sud e prospiciente sulla via Roma si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad una esigua cantinola al piano interrato accessibile per il tramite di una botola a pavimento e scala a pioli.

Al piano terra si sviluppa:

- Il negozio (mapp. 1032 sub 9), che si trova a sud del complesso, è suddiviso in locale vendita, retro negozio, spogliatoio e bagno (dal locale vendita, per il tramite di una botola e una scala a pioli si accede alla cantina interrata). L'accesso al locale vendita avviene direttamente da sud, oppure attraverso la porta sul lato ovest in corrispondenza del retro negozio.



- Il magazzino (mapp. 1032 sub 5), che si trova a nord-est del complesso, attualmente è impropriamente adibito a cucina e soggiorno, oltre ad essere stato abusivamente ricavato un locale wc al suo interno. L'accesso avviene dalla porta sul lato ovest del fabbricato (modifiche non sanabili per aspetti igienico sanitari, e che conseguentemente dovranno essere demolite ripristinando quanto autorizzato).
- Il garage (mapp. 1032 sub 4) che si trova a nord-ovest del complesso e accede dal portone sul lato sud.

Al piano primo si sviluppa l'appartamento (mapp. 1032 sub 10), con accesso dal vano scale interno in corrispondenza del magazzino, e presenta le seguenti destinazioni catastali:

- Cucina (ora impropriamente utilizzato come salotto / disimpegno), tre camere, ripostiglio, bagno, disimpegno, terrazza sul lato sud.

Finiture esterne:

Le facciate esterne sono parte rivestite in elementi lapidei (facciata sud negozio), parte intonacata e parte con finitura tipo spruzzo, il tutto in scadente stato conservativo.

I serramenti esterni sono parte in legno, parte con profilo metallico, di diverse tipologie e vetustà. Anche esternamente ai serramenti vi sono diverse tipologie di finitura (avvolgibili e/o doppi vetri per l'appartamento, serrande metalliche per il locale vendita, vetusti oscuri in legno per il retro negozio e magazzino, ...)

Finiture interne:

Negozi (mapp. 1032 sub 9): le pavimentazioni sono parte in marmettoni, parte in piastrelle di diversa tipologia / colore / dimensioni; le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati colore bianco; le porte interne sono in legno tamburato.

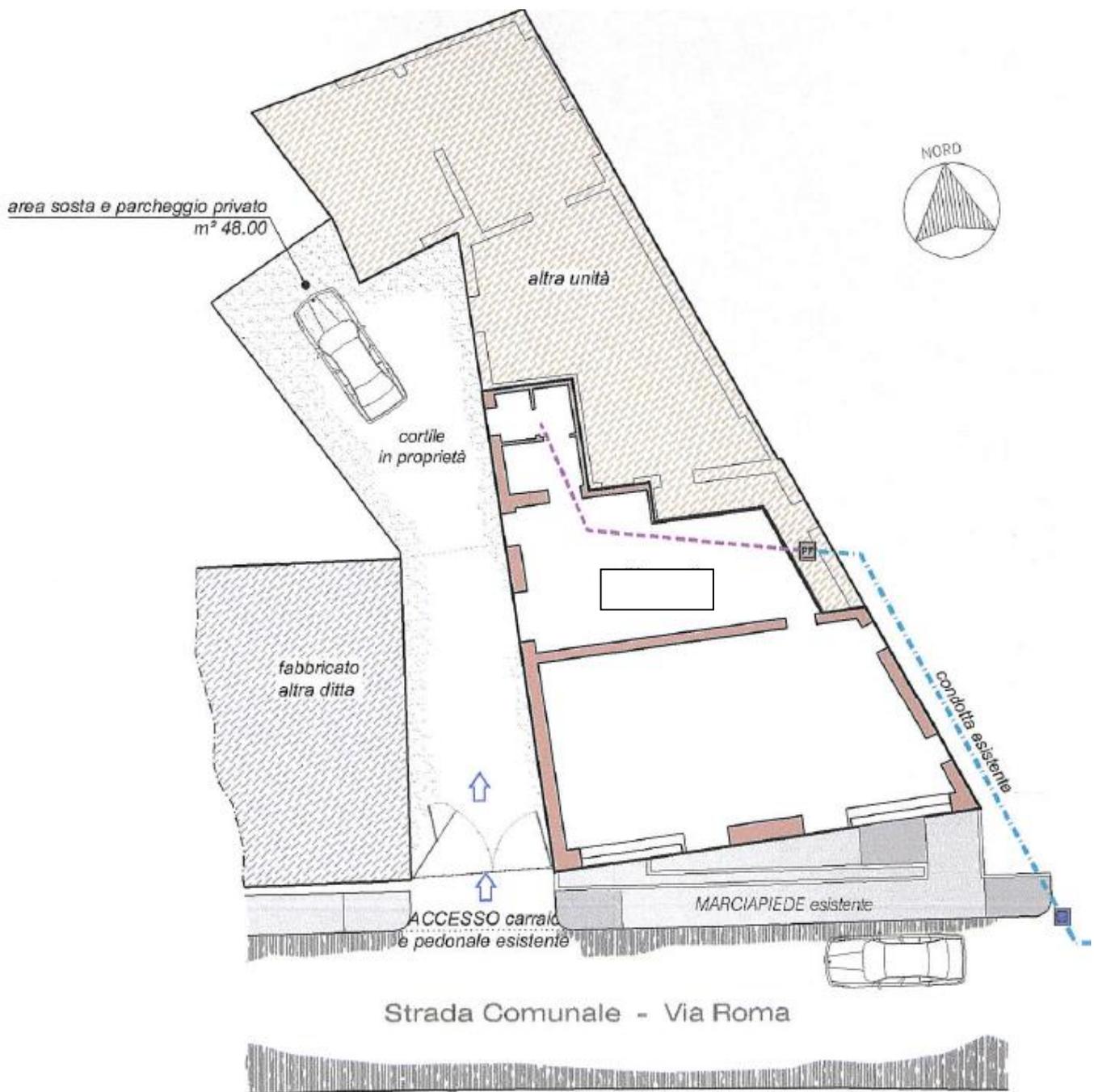
Magazzino (mapp. 1032 sub 5), ora impropriamente adibito a cucina, soggiorno e servizio igienico: la pavimentazione è parte in calcestruzzo e parte in piastrelle; le pareti ed i soffitti sono intonacati grossolanamente.

Garage (mapp. 1032 sub 4): la pavimentazione è in calcestruzzo; le pareti ed i soffitti sono intonacati grossolanamente (in scadente stato conservativo).

Abitazione (mapp. 1032 sub 10): le pavimentazioni sono parte in piastrelle -di diversa tipologia / colore / dimensioni, parte tipo linoleum; le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati colore bianco ed altre tonalità; le porte interne sono in legno tamburato.



Figura 13 . Planimetria generale del Piano Terra del Fabbricato



Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di vetusto fabbricato a destinazione mista, composto da un negozio (con cantina interrata), un magazzino (ora impropriamente adibito a cucina, soggiorno e servizio igienico) ed un garage al piano terra ed un alloggio al piano primo, la cui costruzione risale ad epoca antecedente al 01/09/1967).

L'edificio si eleva su complessivi due piani fuori terra per quanto riguarda la porzione sud del complesso (negozio ed alloggio), con porzione interrata cantina del negozio al piano terra, mentre la porzione nord (magazzino e garage) è ad un unico piano fuori terra.



Sul lato nord dove il fabbricato è contiguo e a confine con altri edifici, vi è un vano tecnico (sottotetto di esigua altezza) accessibile solamente dalla copertura.

La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato è tipologicamente superata.

Le strutture sono in muratura, il tetto è del tipo a padiglione.

Nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di PEDEROBBA non era ancora stato dichiarato territorio sismico e pertanto l'edificio NON ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati per la maggior parte in epoca remota e risultano superati rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico, sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, barriere architettoniche, linee vita, ringhiere scale, ringhiere terrazzi, presenza di eternit, ecc.

Impianti:

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

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è con alimentazione a metano, attualmente non funzionante.

Il negozio è privo di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e si ritengono superati, eccezione fatta per l'impianto elettrico del negozio per il quale è stata rilasciata dichiarazione di conformità alla regola dell'arte in data 03/03/2003, come risulta dal Permesso di Agibilità del locale commerciale n. 137/2002.

L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale, con tubazione interrata in parte su proprietà di terzi.

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

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi 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'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura delle unità oggetto di esecuzione è **SCADENTE**.

Si segnalano fenomeni di muffe e macchie di umidità.



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, l'assenza e/o i superati isolamenti, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato in epoca remota, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.

Stato dell'immobile :

L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati e famiglia.

Si evidenzia che il magazzino al piano terra (mapp. 1032 sub 5) è ora impropriamente (abusivamente) adibito a cucina, soggiorno e servizio igienico (che dovranno essere ricondotti alle originarie destinazioni di magazzino).

All'interno sono presenti materiali ed arredi vari.

I beni mobili e/o materiale vario visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

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

Dalla ricerca dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodati eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che per il magazzino (mapp. 1032 sub 5) ed il negozio (mapp. 1032 sub 9), seppur attualmente libero da arredi inerenti l'esercizio dell'attività di vendita, è presente il contratto di locazione commerciale registrato il 02/07/2011 con il n. 3126 serie 3, con durata dal 01/07/2011 al 30/06/2017, con rinnovo tacito di ulteriori sei anni, per un prezzo di Euro 5.160,00 annuali, pari ad una rata mensile di Euro 430,00.

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, privo di garanzie.



7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

La costruzione del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risale ad epoca antecedente il 01/09/1967).

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PEDEROBBA risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza di Costruzione in data 13 giugno 1969 prot. n. 1830 reg. costr. N. 14/1969 per sistemazione del negozio e rifacimento del tetto;
- Concessione edilizia in data 25 luglio 1979 n. 490/77 Prot. n. 1784/77 per la ristrutturazione di un magazzino di prodotti alimentari;
- Concessione Edilizia n. 137/2002 del 19/12/2002 prot. 15079 per i lavori di modifiche interne per ricavo locali ad uso negozio di alimentari con annesso reparti carni;
- Permesso di Agibilità n. 137/2002 del 30/05/2003 prot. 7412 per i lavori di modifiche interne e prospettiche su unità immobiliare ad uso commerciale.

Risulta rilasciata autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura in data 22/06/1994, prot. 6486/94, rif. int. 29/94, e successivo rinnovo con autorizzazione n. 66/2002 rilasciata in data 05/09/2002 prot. n. 12527.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Conformità urbanistica

Dal confronto fra i grafici allegati alle autorizzazioni edilizie rilasciate e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che lo stato di fatto NON è conforme ai grafici autorizzati, in quanto :

- il magazzino per generi alimentari al piano terra è stato impropriamente trasformato in abitazione ;
- contestualmente al cambio d'uso è stato ricavato un bagno ed eseguite delle tramezzature interne ed il tamponamento fra il garage ed il magazzino;
- sull'appartamento al piano primo risultano installate delle doppie finestre non autorizzate, e non sanabili in quanto non compatibili per la zona di cui trattasi ;



- risulta installato sul fronte sud del fabbricato l'unità esterna dell'impianto di condizionamento ;
- davanti al garage è stata realizzata abusivamente una tettoia con materiali poveri, che dovrà essere rimossa.

Si segnala inoltre che dall'accesso agli atti non si è rinvenuta l'abitabilità dell'appartamento al piano primo e del magazzino e garage al piano terra.



Sanatoria urbanistica

Per le opere sanabili (tamponamento muro fra garage e magazzino, e tramezzature interne) dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria mediante la verifica della cd. doppia conformità (art. 36 T.U. DPR 380/2001) con un costo indicativamente presunto alla data odierna di € 3.000,00. tremila/00

Le opere non sanabili (bagno interno, cambio d'uso a residenza, tettoia davanti al garage, doppie finestre, unità esterna condizionatore, parabola, ecc.) dovranno essere demolite e rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario con un costo presunto all'attualità di euro 5.000,00 cinquemila/00.

Il costo per le variazioni catastali si possono quantificare all'attualità in Euro 2.500,00 duemilacinquecento/00 comprensivi di diritti catastali.



8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza della parte ESECUTATA:

Agli esecutati n. 1 e n. 2 le unità in oggetto sono pervenute **per la quota di 1/2 indiviso ciascuno di proprietà, pari complessivamente alla quota dell'intero 1/1 di proprietà** in forza di:

Atto di vendita Notaio Marchio Andrea del 19/11/2001 rep. 12990, trascritto a Treviso in data 23/11/2001 al n. 47731 del registro generale e al n. 34023 del registro particolare.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione, le servitù e/o pesi apparenti e non apparenti, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo agli odierni esecutati, sono in parte desumibili dallo stato dei luoghi (quali ad esempio servitù di luci e vedute a favore e contro, servitù di sporto del tetto, stillicidio, ecc.) e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- gli immobili vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive, in particolare con la servitù e con quanto convenuto nell'atto autenticato dal Notaio Ciro Telese di Treviso in data 20 settembre 1974, rep. 157111, registrato a Treviso il 10 ottobre 1974 al n. 22944, trascritto in Treviso il 10 ottobre 1974 ai nn. 17580/15599.

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.

Negoziato Piano Terra		circa mq 120
Cantina Piano Interrato		circa mq 24
Magazzino e Garage Piano Terra		circa mq 102
Appartamento Piano Primo		circa mq 120
Terrazzo piano primo		circa mq 15
Scoperto pertinenziale		catastali circa mq 105

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).

PORZIONE COMMERCIALE mq 120 x 1,00 =mq 120

PORZIONE RESIDENZIALE

Appartamento Piano Primo	mq 120 x 1,00 =	circa mq 120
Terrazza	mq 15 x 0,33 =	circa mq 5
Somma Complessivi		circa mq 125

PORZIONE a MAGAZZINO mq 102 x 1,00 = circa mq 102

SCOPERTO PERTINENZIALE circa mq 105



Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2022 – Semestre 1

Comune di PEDEROBBA (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 920

Valore di mercato MAX: €/mq 1.050

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.150

Valore di mercato MAX: €/mq 1.350

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 315

Valore di mercato MAX: €/mq 360

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 (**posizione zona: centro - zona centrale**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.020

Valore medio €/mq 1.097

Valore massimo €/mq 1.174

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 823

Valore medio €/mq 886

Valore massimo €/mq 949



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 712

Valore medio €/mq 757

Valore massimo €/mq 801

Negozi

Valore minimo €/mq 985

Valore medio €/mq 1.082

Valore massimo €/mq 1.179

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi richiesti in recenti proposte di vendita, si riportano nella sottostante tabella i valori richiesti per fabbricati usati, siti nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima (due dei quali nella medesima via Roma) , riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Casa indipendente , riattata recentemente	centrale via Roma	120	€ 90.000,00	Arrotondati €/mq 750	www.immobiliare.it rif. ann. 60702464
Casale da ristrutturare	centrale via Roma	402	€ 110.000,00	Arrotondati €/mq 270	www.immobiliare.it rif. ann. AR228
Casale da ristrutturare	centrale Via Molinetto	80	€ 55.000,00	Arrotondati €/mq 680	www.immobiliare.it rif. ann. 60615122

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
- Destinazione: residenziale – commerciale
- Tipologia immobiliare: vetusto fabbricato a destinazione mista, composto da un negozio, un magazzino (ora impropriamente adibito a cucina, soggiorno e servizio igienico) ed un garage al piano terra, una porzione interrata ad uso cantina ed un alloggio al piano primo;
- Vetustà: ante 01/09/1967
- Stato di conservazione dell'unità: scadente



Eseguite le analisi di cui sopra e vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbero realizzare i seguenti valori unitari a metro quadrato :

destinazione COMMERCIALE	€/mq	850,00
destinazione RESIDENZIALE	€/mq	900,00
destinazione MAGAZZINO-GARAGE	€/mq	200,00
area scoperta	€/mq	30,00

che moltiplicati per le consistenze da i seguenti valori :

destinazione COMMERCIALE	€/mq	850,00	x mq	120	=	€	102.000,00	
destinazione RESIDENZIALE	€/mq	900,00	x mq	125	=	€	112.500,00	
destinazione MAGAZZINO-GARAGE	€/mq	200,00	x mq	102	=	€	20.400,00	
area scoperta	€/mq	30,00	x mq	105	=	€	3.150,00	
sommano complessivi							€	238.050,00

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, (l'immobile viene ceduto nello stato di fatto, privo di garanzia) si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 15% del valore come sopra determinato, ottenendo quindi un valore di stima di

€ 238.050,00 x 0,85 =€ 202.342,00

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 (se presenti), nonché gli impianti tecnologici, sono per la maggior parte tipologicamente superati;
- vi sono difformità edilizie e catastali.



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

Spese per opere e pratiche per sanatoria conformità edilizia e catastale	€ 10.500,00
Interventi minimi	€ 2.800,00
Totale detrazioni	€ 13.300,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 202.342,00 - € 13.300,00 = arrotondati € 189.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 189.000,00 (dicasi Euro cento ottanta novemila/00)

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



10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile, 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 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** TRASCRIZIONI *****

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 15/11/2021 ai nn. 45854 / 31720

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 12/10/2021, repertorio n. 5282, emesso dall'Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

con sede in Napoli (NA), c.f. 05828330638

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 1/2

Soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

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

Immobile n. 1

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A – foglio 11 – **mappale 1032 subalterno 4**

Immobile n. 2

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A – foglio 11 – **mappale 1032 subalterno 5**

Immobile n. 3

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A – foglio 11 – **mappale 1032 subalterno 8**

Immobile n. 4

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A – foglio 11 – **mappale 1032 subalterno 9**

Immobile n. 5

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A – foglio 11 – **mappale 1032 subalterno 10**

Immobile n. 6

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Terreni

foglio 11 – **mappale 1032**



*****ISCRIZIONI*****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 10/09/2009 ai nn. 34155 / 7676

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 08/09/2009, rep. n. 37747/19354, a rogito notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 150.000,00; spese € 120.000,00; totale € 270.000,00;
tasso interesse annuo 2,422 %; durata 20 anni 1 mesi;

a favore di: **VENETO BANCA S.P.A.** (*creditore ipotecario*)
con sede in Montebelluna (TV), c.f. 04167010265

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

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

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 2** (*debitore ipotecario*)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

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

Immobile n. 1

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A – foglio 11 – **mappale 1032 subalterno 4**

Immobile n. 2

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A – foglio 11 – **mappale 1032 subalterno 5**

Immobile n. 3

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A – foglio 11 – **mappale 1032 subalterno 8**

Immobile n. 4

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A – foglio 11 – **mappale 1032 subalterno 9**

Immobile n. 5

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A – foglio 11 – **mappale 1032 subalterno 10**

Immobile n. 6

Comune di PEDEROBBA (TV) – Catasto Terreni
foglio 11 – **mappale 1032**



11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

















