

dei seguenti beni immobili ubicati in Comune di Istrana (TV), Via Monte

Santo n. 5:

Catasto Fabbricati - Sez. E foglio 1:

- mappale n. 285 sub. 3, abitazione in villini (A/7), consistenza vani 11,5,
piano S1-T-1-;

- mappale n. 285 sub. 4, posto auto coperto (C/6), consistenza mq. 27,
piano T.

ACCESSIBILITÀ

I suindicati immobili sono accessibili da Via Monte Santo attraverso cancello pedonale e carraio motorizzato, percorrendo una stradina sterrata.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue relativamente all'incarico conferito, specificando che per gli immobili oggetto di esecuzione si propone la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

1 - UFFICIO DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI - Comune di Istrana - sez. E foglio 1 (foglio 28 del Catasto Terreni):

- mappale n. 285 sub. 3, Via Monte Santo piano T-1-S1, categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, sup. cat. mq. 269, rendita € 1.395,72;

- mappale n. 2553 sub. 4, Via Monte Santo piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 27, sup. cat. mq. 29, rendita € 59,96.

PRECISAZIONI

Si precisa che nell'atto di pignoramento non risulta esplicitamente citato il



sub 5 (stessi foglio e mappale) con i seguenti estremi catastali: Via Monte Santo piano T, area scoperta di mq.859, BCNC (bene comune non censibile) ai sub 3 e 4.

CONFINI

Catasto Terreni:

il mappale 285 del foglio 28 Catasto Terreni confina da Nord ed in senso orario con i mappali di cui ai nn. 281, 228, 843, 859, 912, 916.

Catasto Fabbricati:

- M.n. 285 sub. 3 al piano terra confina da nord ed in senso orario con sub. 5 e sub 4; al piano primo con affaccio su area scoperta.

- M.n. 285 sub. 4 confina con sub 3 e sub 5.

2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ

IMMOBILIARE

TITOLO DI PROVENIENZA

L'acquisizione da parte degli esecutati dei suddetti immobili è avvenuta per atto di compravendita in data 03/05/2005 n. 2657/1302 di rep. del Notaio dr. Matteo Contento di Montebelluna (TV) (*allegato n. 1*).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili sopra individuati risultano per il ventennio precedente il 03.03.2022 le sotto elencate formalità pregiudizievoli:

A - ISCRIZIONI

1 - Iscrizione n. 18852/4508 in data 10/05/2005

a favore: ██████████ - Bologna, a titolo: *ipoteca volontaria a garanzia di mutuo* in data 03/05/2005 rep. n. 2658/1303 Notaio Matteo Contento;



contro: [REDACTED] e [REDACTED]

2 - Iscrizione n. 23161/3754 in data 18/06/2019

a favore: [REDACTED] - Treviso, a titolo: *ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo* in data 02/03/2017 rep. n. 899/2017 Tribunale di Treviso;

contro: [REDACTED] e [REDACTED].

3 - Iscrizione n. 29494/5294 in data 09/09/2016

a favore: [REDACTED] - Crocetta del Montello (TV),
a titolo: *ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo* rep. n. 3244/2016 del
05/07/2016 Tribunale di Treviso;

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

Con **annotazione** del 21/05/2021 ai nn. 20580/3444 per cessione di ipoteca
con atto rep. 1109/936 del 18/05/2021 Notaio De Crescenzo Doriana di
Caerano S.Marco (TV);

a favore: [REDACTED] Montebelluna;

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

4 - Iscrizione n. 29386/4567 in data 15/07/2021

a favore: [REDACTED] per la quota di 1/2, a titolo: *atto giudiziario
sentenza di condanna Corte Appello di Venezia* in data 06/06/2018 rep. n.
1568/2018;

contro: [REDACTED] per la quota di 1/2.

5 - Iscrizione n. 7365/1191 in data 03/03/2022

a favore: [REDACTED] per la quota di 1/2, a titolo: *atto giudiziario
sentenza di condanna Corte Appello di Venezia* in data 06/06/2018 rep. n.
1568/2018;

contro: [REDACTED] per la quota di 1/2.



B - TRASCRIZIONI

1 - Trascrizione n. 15909/11327 in data 29/04/2022

a favore: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

per le quote rispettivamente di 3/18, 2/18, 2/18, 2/18 della proprietà;

contro: [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà, a titolo: atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità in data 03/05/2005 rep. n. 2657/1302 Notaio Matteo Contento.

2 - Trascrizione n. 7366/5194 in data 03/03/2022

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] e [REDACTED] a titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 08/02/2022 rep. n. 465/2022 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso.

3 - Trascrizione del 11/09/1979 variata in data 27/07/2018 ai nn. 18262/14999

a favore: [REDACTED] e [REDACTED]

contro: [REDACTED] a titolo: atto di compravendita in data 22/08/1979 rep. n. 39924 Notaio Salonia Raffaele di Treviso.

4 - Trascrizione n. 18851/12235 in data 10/05/2005

a favore: [REDACTED] e [REDACTED]

contro: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], a titolo: atto di compravendita in data 03/05/2005 rep. n. 2657/1302 Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV).

3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO

Gli immobili in esecuzione sono rappresentati da un'unità immobiliare ad uso abitativo dotata di terreno di pertinenza, disposta su due piani fuori terra ed



un piano seminterrato.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il fabbricato è ubicato a Villanova d'Istrana (TV), in Via Monte Santo, ad una distanza di m. 2.000 circa dal capoluogo, dove sono ubicati i principali servizi pubblici e privati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Epoca di costruzione: sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale, la costruzione dell'immobile risale agli anni 1973-1974, con successive modifiche interne e prospettiche nell'anno 2005 (**allegato 2**).

Prospicienza: il prospetto principale (nord-ovest) è rivolto verso scoperto di pertinenza, così come gli altri prospetti.

Tipologia e composizione.

Il fabbricato è articolato su due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il piano terra-rialzato è costituito da parte dell'unità abitativa (sub 3) che comprende anche un posto auto coperto (sub 4), in realtà adibito a porticato.

Il piano primo (sottotetto) è adibito a camera con bagno.

Il piano interrato è costituito da vani accessori (ripostigli, lavanderia, stanza caminetto).

Il GRADO DI FINITURA è da considerarsi buono, in rapporto ad epoca di costruzione e tipologia, per quel che riguarda in particolare la parte fuori terra.

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' ABITATIVA (mappale n. 285 sub 3)

LIVELLO DI PIANO: piano terra-rialzato, primo e seminterrato.

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (SUPERFICIE UTILE)



Piano terra-rialzato:

- ingresso: mq. 8
- studio: mq. 12,50
- soggiorno-pranzo: mq. 34
- cucina: mq. 13, con uscita su scoperto pavimentato di mq. 23
- WC-lavanderia: mq. 2,85 , con accesso da porticato - posto auto
- scala di accesso al piano rialzato e primo
- disimpegno zona notte: mq. 5,75
- bagno: mq. 8,75
- camera doppia 1: mq. 25
- camera doppia 2: mq. 15,80
- camera doppia 3: mq. 16

Piano primo- sottotetto:

- vano scala: mq. 3,60
- locale sottotetto adibito a camera: mq. 32
- locale sottotetto adibito a bagno: mq. 12,80
- terrazza 1: mq. 6,40
- terrazza 2: mq. 7, di cui solo mq. 3,40 direttamente praticabili

Piano seminterrato:

- vano scala di accesso dal soggiorno: mq. 2,20
- disbrigo: mq. 6
- stanza caminetto mq. 23,20
- bagno-lavanderia: mq. 7,70
- magazzino, con scala di accesso dall'esterno: mq. 23
- ripostiglio: mq. 8



Superficie utile complessiva piani terra-rialzato e seminterrato: mq. 212 circa.

Superficie piano primo-sottotetto (escluse terrazze e vano scala): mq. 45.

Superficie lorda piano terra-rialzato: mq. 164.

Superficie lorda piano seminterrato: mq. 90.

Superficie lorda piano primo-sottotetto (escluse terrazze) mq. 60.

ALTEZZE:

ALTEZZA vani al piano terra m. 2,90.

ALTEZZA wc-lavanderia al piano terra m. 2,40.

ALTEZZA vani al piano rialzato m. 2,83.

ALTEZZA vani al piano seminterrato m. 2,27.

L' ALTEZZA dei vani del piano primo-sottotetto varia da un massimo m. 3,24 ad un minimo di m. 1,10 per la stanza adibita a camera e da un massimo di m. 2,16 ad un minimo di m. 0,83 per la stanza adibita a bagno.

Le FINITURE risultano di buona fattura, si segnala in particolare caminetto al piano seminterrato.

Pavimenti in listoni di legno in tutti i vani dei piani terra-rialzato e sottotetto, ad esclusione di parte dei bagni e della cucina; pavimenti in piastrelle di ceramica nei locali del piano seminterrato.

Rivestimenti: parziale rivestimento con piastrelle a mosaico delle pareti della cucina e dei bagni al piano sottotetto ed al piano rialzato.

I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno, con porte o porte-finestra e finestre dotate di vetrocamera. Vetrate scorrevoli sono presenti in soggiorno e nel locale principale del piano sottotetto. I portoncini



dell'ingresso principale e dell'ingresso secondario al piano seminterrato sono tipo di tipo blindato.

Le porte interne sono in legno, alcune di tipo scorrevole oppure "a libro".

Lo STATO DI CONSERVAZIONE è da considerarsi in generale mediocre. Si evidenziano in particolare più o meno diffuse macchie di umidità ed intonaci scrostati nel locale studio ed ingresso al piano terra, nel locale caminetto e nel bagno-lavanderia al piano seminterrato, nei bagni del piano rialzato e sottotetto. Esternamente le stesse problematiche si evidenziano nella scala di accesso al piano seminterrato ed alla base dei muri dei prospetti nord ed est; inoltre la quinta muraria presente sul prospetto nord-ovest in prossimità dell'ingresso principale risulta del tutto annerita.

Le cause di quanto sopra sono con ogni probabilità da ascrivere, anche a detta degli occupanti, ad infiltrazioni dalla copertura, a risalita di umidità dal terreno ed in generale alla cattiva od assente coibentazione delle pareti.

IMPIANTI

Impianto di riscaldamento: con elementi radianti a muro e caldaia a gas installata nel piano seminterrato (locale lavanderia). In soggiorno è presente anche una stufa a pellet.

Impianto elettrico: verosimilmente a norma.

Impianto idrico-sanitario approvvigionato da acquedotto pubblico. I bagni principali sono tutti dotati di lavabo doppio o singolo, bidet e tazza. Il bagno al piano primo-sottotetto è dotato anche di vasca idromassaggio, l'altro al piano rialzato di box doccia.

Impianto fognario con recapito finale in vasche Imhoff e dispersione al suolo delle acque chiarificate mediante pozzo assorbente.



Sono inoltre presenti:

- citofono

- impianto di climatizzazione a servizio del piano sottotetto e del piano rialzato.

CARATTERISTICHE DEL PORTICATO - POSTO AUTO COPERTO (mappale n. 285 sub 4).

Il lotto comprende anche un porticato al piano terra. Esso ha accesso anche dalla zona pranzo-soggiorno attraverso porta dotata di vetrate scorrevoli. E' dotato di pavimentazione in gres porcellanato ed illuminazione. La superficie utile è pari a mq. 26 circa, l'altezza media è di m. 3,50. Si fa presente che l'annesso è accatastato come posto auto coperto (categoria C/6) ma per le sue caratteristiche attuali è assimilabile ad un portico, pertanto per un suo eventuale uso come posto auto dovrebbero essere apportate delle modifiche consistenti essenzialmente nell'eliminazione del dislivello e della vegetazione posta in corrispondenza dell'accesso.

CARATTERISTICHE DELL'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA (mappale n. 285 sub 5).

Il lotto comprende anche un' area scoperta di pertinenza del fabbricato accatastata con il sub 5 come area scoperta di mq. 859, bene comune non censibile ai sub 3 e 4.

Essa risulta completamente recintata con rete metallica su manufatto cementizio e tenuta in gran parte a verde, fatta eccezione per l'accesso pedonale e carraio, che è lastricato in parte con materiale lapideo ed in parte con piastre in ghiaino lavato, e delle due porzioni retrostanti il fabbricato lungo i confini nord-est e sud-est che sono prive di copertura erbosa.



Su tale area insiste anche una costruzione in legno con copertura in guaina catramata e poggiante su basamento cementizio, adibita a deposito - ricovero attrezzi, di superficie pari a mq. 9.

DISPONIBILITÀ

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.

Dalle indagini svolte presso l'Uff. Tecnico del Comune di Istrana e dagli accertamenti e rilievi effettuati, è emerso quanto segue.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico comunale vigente (variante n. 10 al Piano degli Interventi), l'area su cui insiste l'immobile è assegnata alla Z.T.O. di tipo C1 - zone residenziali completamente o parzialmente edificate.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Uff. Tecnico comunale risultano le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili del lotto (**allegato n. 2**):

- licenza di costruzione n. 174 del 08.11.1972 per nuova costruzione ad uso abitazione;
- permesso di abitabilità n. 174/72 in data 17.04.1974;
- autorizzazione edilizia n. 3794/2003 del 29.05.2003 per installazione di serbatoio interrato per G.P.L.;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 9323 del 30.06.2005 per modifiche interne e prospettiche, con ricavo di nuovo servizio igienico;
- certificato di agibilità n. 18769 del 22.12.2005;
- autorizzazione n. 238/2005 del 22.12.2005 allo scarico di acque civili di origine domestica previa chiarificazione.



CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

Ad una lettura comparata della situazione di fatto, rilevata mediante sopralluoghi e misurazioni, e delle pratiche edilizie in possesso, si evidenzia quanto segue.

Dal punto di vista URBANISTICO non si riscontrano difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla denuncia di inizio attività (D.I.A.) del 2005.

Si precisa comunque che le altezze dei vani del piano sottotetto, specificate a pag. 8, non consentono di considerarli abitabili per la destinazione attuale a camera e bagno, in quanto il regolamento edilizio e le norme igienico-sanitarie impongono un'altezza maggiore.

Al fine di adeguare la situazione di fatto alla normativa edilizia ed urbanistica, occorrerebbe predisporre pratica di sanatoria di cui alla Legge Regionale n. 51/2019-Veneto 2050 per il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi. Il costo della pratica ammonta indicativamente a € 3.000,00 per presentazione pratica da parte di professionista abilitato, oltre agli oneri per la sanatoria. In questo modo si potrebbe recuperare in gran parte ai fini abitativi il locale camera, ottenendo una superficie abitabile di mq. 27 circa, con altezza minima di m. 1,60 e altezza media di m. 2,40, mentre il locale bagno non ha le altezze idonee al recupero.

Si specifica inoltre che la "casetta" in legno è considerata attività libera e quindi non soggetta ad autorizzazione, qualora rispetti i parametri stabiliti dal Regolamento edilizio comunale all'art. 6.1, come nel caso in esame.

Dal punto di vista CATASTALE, non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati.

5 - PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE



Il mandato affidato al sottoscritto C.T.U., porta ad individuare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare nella risoluzione del quesito. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce i principali valori in funzione dello scopo della stima, fra i quali il più importante è il valore di mercato (Market Value) che si riferisce al prezzo di mercato quale incontro tra domanda ed offerta. Lo stesso Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce anche i diversi procedimenti di stima, tra cui in particolare quello definito Market Comparison Approach (M.C.A.) che consiste nel confronto diretto tra il bene oggetto di stima (*subject*) ed altri beni simili, detti comparabili, di cui occorre necessariamente conoscere le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed i recenti prezzi di compravendita, metodo che presuppone quindi un'attenta ed approfondita analisi del mercato immobiliare locale, basata su dati reali ricavati da interviste ad operatori immobiliari.

Nello specifico, considerate le caratteristiche particolari ed in alcuni casi uniche dell'immobile, non è stato possibile individuare veri e propri comparabili da confrontare con il *subject*, ciononostante le indagini compiute hanno consentito di individuare dei valori di riferimento i quali, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno diretta influenza su valore di mercato, tra cui la particolare tipologia, la consistenza, l'ubicazione, l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione, hanno consentito di attribuire all'immobile una quotazione unitaria pari a € 700,00/mq., tenuto conto anche dei valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Istrana, pari ad € 910,00÷1.100,00/mq. per ville e villine cat. catastale A/7 con stato ottimo



ubiccate nelle frazioni di Villanova ed Ospedaletto.

CONTEGGI ESTIMATIVI

UNITA' ABITATIVA con pertinenze (Catasto Fabbricati - fgl. E/1 mapp. n. 285 sub 3 e sub 5)

Superficie determinata sulla base degli standard di misurazione della consistenza immobiliare definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal DPR n. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo", secondo i seguenti criteri generali.

Nell'ambito della singola unità immobiliare si distinguono:

- superficie dei vani principali (cucina, soggiorno, camere, bagni) e degli accessori diretti (ingressi, disimpegni, corridoi, ripostigli, sottoscala ecc.);
- superficie degli accessori indiretti o pertinenze (cantine, soffitte, balconi, terrazze, portici, tettoie, cortili, giardini ecc.) che possono essere comunicanti direttamente o indirettamente (es. con scala interna) oppure non comunicanti e non collegati perché dotati di accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare;
- si considera la superficie esterna lorda (S.E.L.), misurata alla quota di m. 1,50 dal pavimento ed includente lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti;
- per le unità disposte su più piani i collegamenti verticali interni (scale) devono essere computati una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale;
- per giardini o scoperto esclusivo si conteggia: 10% fino ad un quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti, 2% per la superficie eccedente.



Determinazione della superficie commerciale

Vano / pertinenza	Superficie esterna lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (mq)
- piano terra e rialzato	164	1	164
- seminterrato	90	0,6	54
- locale bagno sottotetto	17	0,35 **	6
- locale camera sottotetto	38 **	1	38
- terrazze piano sottotetto	9,80	0,30	3
Scoperto di pertinenza: area recintata di pertinenza del fabbricato *	859	0,1	85,90
Totale			mq. 350,90

* non si considera il manufatto in legno in quanto amovibile.

** considerato non abitabile.

*** considerato in parte abitabile a seguito sanatoria.

POSTO AUTO COPERTO (Catasto Fabbricati - fgl. E/1 mapp. n. 285 sub. 4)

Determinazione della superficie commerciale

Vano / pertinenza	Superficie esterna lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (mq)
Posto auto coperto	29	0,40	11,60

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA: mq. 363.



Tutto ciò premesso, si ritiene come più probabile il seguente valore di mercato:

€/mq. 700 x mq. 363 = € 254.100,00.

VALORE DEL LOTTO

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a € **254.000,00** in cifra tonda (**EURO DUECENTO-CINQUANTAQUATTROMILA/00**).

6 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare alcuni specifici elementi, tra cui:

- la vendita senza garanzia per eventuali altri vizi a carico del bene;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso dell'immobile.

Si considerino inoltre:

- l'opportunità di rendere abitabile ai sensi di legge parte del sottotetto, con conseguente necessità di eseguire le relative pratiche;
- necessità di interventi manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica del fabbricato, al fine di risanare le murature e contenere i costi di gestione.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere probabilmente pari a € **216.000,00** (**EURO DUECENTOSEDICIMILA/00**).

7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.

E' allegata agli atti documentazione ipotecaria con le risultanze delle visure



dei registri immobiliari (*allegato 4*). Si allega inoltre documentazione catastale (*allegato 3*).

8 - PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In merito alla classificazione energetica, successivamente all'aggiudicazione del bene verrà prodotto Attestato di Prestazione Energetica.

Si specifica che la presente bozza di elaborato peritale viene inviata con le modalità previste alle parti (Creditore: [REDACTED], a mezzo P.e.c. all'Avv. Giorgia Vettor. Interventuti: [REDACTED] e [REDACTED], a mezzo P.e.c. presso rispettivi Legali Avv. Lorenzo Sternini ed Avv. Massimo Daniotti. Debitori: Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] a mezzo P.e.c. allo Studio Legale Avv.ti Massimo Sonogo ed Eugenia Pisani. Custode giudiziario: I.V.G. Treviso, a mezzo P.e.c.).

ALLEGATI: dal n. 1 al n. 6 allegati all' originale

Susegana (TV), 19 settembre 2023

L'esperto stimatore

dr. Gianni Dotto

DOTTO GIANNI
2023.10.09 12:48:24
CN=DOTTO GIANNI
C=IT SEZ. A
O=CONAF
2.5.4.11=N. Iscr. 173
DOTTORE GIANNI
PSA/2023/10/09

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA
2. DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE (PRATICHE EDILIZIE)
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE



4. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

6. SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

