

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 193/2021

promossa da

RED SEA SPV S.R.L

con Avv. Enrico Corbani

Giudice dell'Esecuzione alla data della nomina: dott.ssa Alessandra BURRA

esperto stimatore: dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

data nomina esperto: 03.03.2022

data prossima udienza: 07.06.2023

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte oltre i termini assegnati dal G.E. Il primo tentativo di accesso è stato effettuato in data 13 Gennaio 2023, successivamente al primo sopralluogo effettuato dal custode nominato Aste 33 di Treviso. All'appuntamento, regolarmente concordato con l'esecutato, non è stato possibile entrare negli immobili oggetto di esecuzione e, pertanto, è stato concordato un secondo appuntamento per il 03.02.2023. Anche il secondo tentativo di accesso non ha dato esito positivo. Pertanto, dopo ulteriori accordi tra il custode incaricato e gli occupanti l'immobile, in data 10.02.2023, al terzo tentativo di accesso, è stato possibile effettuare il sopralluogo dei beni pignorati.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare comprende un fabbricato residenziale, un magazzino, un'area scoperta comune ad entrambi i beni ed un piccolo magazzino, posto al piano interrato di un complesso condominiale, situati rispettivamente in via Montegrappa n.32 e in via Montegrappa n. 50/D.

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le caratteristiche e gli accessi agli immobili la scrivente ritiene di formare due distinti lotti

LOTTO1: abitazione, magazzino e area scoperta (m.n. 322 subb 1,2 e 3)

LOTTO2: magazzino (m.n. 418 sub 30)

LOTTO 1

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: Resana

INDIRIZZO: via Montegrappa n.32

ACCESSIBILITA': accesso da via Montegrappa attraverso un cancello pedonale e un accesso carraio.



1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI RESANA – H238

Catasto Fabbricati - Sez. B - FOGLIO 1:

p.IIa 322 sub 2 – S1-T- Cat. A/7 – Cl. 1 – consistenza 8 vani – superficie catastale totale m² 249,00 – escluse aree scoperte m² 244,00 - R.C. € 743,70;

p.IIa 322 sub 3 – PT- 1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – consistenza m² 151 – superficie catastale 17 m² – R.C. € 241,75.

p.IIa 322 sub 1 – area scoperta – mq 2145

La particella su cui insistono gli immobili è identificata al Catasto Terreni, Foglio 13 - p.IIa 322 - Ente Urbano di m² 2.420.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con p.IIe 504, 246, 281, 273, 245, 229e 138 del fg. 13.

1.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza è riportato che *"in particolare viene costituita la servitù di passaggio per pedoni, animali, carri, veicoli ed autoveicoli in genere della larghezza di ml. 4.00 (metri lineari quattro), a carico dei m.n. 197-247 (ex 142/c) e 245 (ex 176/c) rimasti in proprietà al padre dell'esecutato ed a favore dei m.n. 244-142-246; L'accesso al m.n. 176 (ex 176/a ed ora m.n. 504) avverrà dalla strada privata situata a nord dello stesso mappale"*.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutato per l'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 17.04.1975 di rep. 556 Notaio dr. Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto(TV), trascritto a Treviso il 05.05.1975 vol. 1954 pag. 92 con il quale viene acquistato il terreno su cui verranno edificati gli immobili in oggetto di cui alla particella 322.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 14.06.2021 aggiornata al 11.06.2021.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 07.05.2023 non risultano ulteriori formalità pregiudizievole successive alla data di stesura della relazione notarile.

1. Trascrizione in data 01.06.2021 ai nn. 22150/15108

Atto di pignoramento immobiliare del 03.05.2021 di rep. 2298 Tribunale di Treviso a favore di RED SEA SPV S.R.L con sede a Conegliano (TV) – C.F. 04938320266 – e contro l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti;

1. Iscrizione in data 24.07.2009 ai nn. 28853/6457

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data



22.07.2009 di rep. 30551/98301 Notaio dr. Giuseppe Sicari di Padova (PD) per complessivi € 855.000,00, capitale € 475.000,00 a favore di VENETO BANCA S.P.A.- con sede a Montebelluna (TV) – C.F. 04167010265 – e contro l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti oltre ad altri beni;

2. Iscrizione in data 06.05.2013 ai nn. 14218/1815

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 299 del 29.04.2013 - Tribunale di Treviso – Sez. distaccata di Castelfranco Veneto per complessivi € 400.000,00 capitale € 389.450,11 a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede a VERONA – C.F. 03700430238 – e contro l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti oltre ad altri beni;

3. Iscrizione in data 18.07.2013 ai nn. 22643/3054

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna – Giudice di Pace di Castelfranco Veneto (TV) di rep. 563 del 19.03.2013 - a favore di [REDACTED] – Domicilio ipotecario eletto non indicato in nota e [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto non indicato in nota e contro l' esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti oltre ad altri beni;

4. Iscrizione in data 22.07.2013 ai nn. 22876/3094

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. n. 303/2013 del 06.02.2013 - Tribunale di RIMINI per complessivi € 18.000,00 capitale € 10.968,24 a favore di BANCA COCIF SOC. COOP con sede a Longiano (FC) – C.F. 00124220401 – domicilio eletto Rimini Via Marecchiese n. 129 C/Avv. Lunedei Me contro l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti oltre ad altri beni;

5. Iscrizione in data 29.01.2014 ai nn. 2449/310

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. n. 304/2014 del 14.01.2014 - Tribunale di Treviso - per capitale € 225.532,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. - con sede a PADOVA (PD) – C.F. 02089931204 – Domicilio ipotecario eletto non indicato in nota - e contro l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti oltre ad altri beni;

6. Iscrizione in data 18.03.2014 ai nn. 6862/1026

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Castelfranco Veneto (TV) di rep. n. 122 del 07.06.2013 - per complessivi € 10.000,00, capitale € 4.996,83 a favore di EUROPEAN GROUP CONSULTING - con sede a San Zenone degli Ezzelini (TV) – C.F. 04256770266 – Domicilio ipotecario eletto non in nota e contro l' esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali sopradescritti oltre ad altri beni.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, situato a Resana, in località San Marco, a circa 3,5 km dal centro comunale, è costituito da un fabbricato residenziale, un fabbricato adibito a magazzino e un' area scoperta mantenuta a giardino. Più precisamente:



- a) abitazione (m.n. 322 sub 2) della superficie commerciale di mq 216;
- b) magazzino (m.n. 322 sub 3) della superficie coperta di mq 260;
- c) area scoperta esclusiva (m.n. 322 sub 1) della superficie catastale di mq 2.145.

Nell'area scoperta di pertinenza dell'abitazione, oltre al magazzino, sono presenti una casetta in muratura, una pompeiana, un laghetto artificiale ed una vasca in cemento della profondità di circa 50 cm. L'area scoperta in alcune zone è pavimentata, in altre mantenuta a verde con tappeto erboso, piante erbacee, arbustive ed arboree messe a dimora in aiuole, e, nella porzione ovest, è inghiaata ed adibita a strada di accesso carraio a servizio dell'abitazione e del magazzino e a servizio attualmente anche dell'abitazione eretta sul lotto di terreno, ora m.n. 504, confinante a nord, con quello di proprietà del soggetto esecutato. Il m.n. 504 deriva dall'ex mappale 176 a, menzionato nell'atto di provenienza all'art. 2 - pag.5 in cui si specifica che " *l'accesso al mappale 176 avverrà dalla strada privata situata a nord dello stesso mappale*". Pertanto la porzione di area scoperta adibita a strada inghiaata potrà essere utilizzata solo a servizio dell'abitazione e del magazzino oggetto di esecuzione.

L'area scoperta a fruizione dell'abitazione e del magazzino è completamente recintata con muretto in calcestruzzo e rete metallica sul confine est e con muretto in calcestruzzo e ringhiera in ferro nei confini sud, ovest e nord, in corrispondenza dei quali sono state messe a dimora piante arbustive di diverse specie.

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Montegrappa, lungo il lato sud del lotto, attraverso un cancelletto in ferro ed un vialetto pavimentato che conduce all'ingresso dell'abitazione. L'accesso carraio avviene invece dal lato ovest, attraverso la strada inghiaata di proprietà, un cancello carraio in metallo ad apertura automatizzata e dei percorsi pavimentati che conducono sia all'abitazione che al magazzino. Lungo il lato nord è presente un ulteriore cancello pedonale in metallo che conduce al mappale 504 di proprietà di terzi.

ABITAZIONE - p.IIa 322 sub 2

L'abitazione è inserita in un fabbricato bifamiliare, formato da due distinte unità adiacenti tra loro; si tratta della porzione ovest dell'edificio realizzato alla fine degli anni '70. Il fabbricato, a due piani fuori terra (piano terra e rialzato), un piano seminterrato ed un piano interrato, si sviluppa principalmente lungo l'asse est-ovest. La porzione di edificio abitativo, oggetto di esecuzione, è composta da due corpi di fabbrica tra loro adiacenti, quello posto più ad ovest di altezza e larghezza inferiori, entrambi con copertura a padiglione e con manto in coppi. Le fondazioni sono in conglomerato cementizio, la muratura in elevazione è in bimattoni di laterizio, le grondaie e i pluviali sono in rame.

L'abitazione, dotata di un porticato di entrata situato nel prospetto sud dell'edificio, è composta al piano terra dalla zona giorno, dove sono presenti un ingresso, un ampio soggiorno ed una cucina e al piano rialzato, raggiungibile attraverso alcuni scalini, dalla zona notte, dove sono presenti un disimpegno, un bagno, due camere doppie, una camera singola e due terrazzini posti sul prospetto sud. Al piano seminterrato a cui si accede dall'interno, attraverso una scala rivestita in marmo e dall'esterno, attraverso due accessi posti nel prospetto nord dell'abitazione, in corrispondenza di un portico, sono presenti un disimpegno, un bagno, un locale studio ed un locale lavanderia. Al piano interrato, raggiungibile dal disimpegno del piano seminterrato,



attraverso alcuni scalini, sono presenti un disimpegno, un ampio locale adibito a taverna con caminetto ed angolo cottura, due ripostigli ed una centrale termica.

L'altezza interna dei locali al piano terra e al piano primo è compresa tra m 2,71 e m. 3,00, quella dei locali al piano seminterrato è pari a m 2,23, mentre al piano interrato i locali hanno altezza compresa tra m 1,86 (ripostiglio) e m 2,10 (taverna).

La superficie lorda dell'abitazione è di 216 m².

FINITURE ED IMPIANTI

Le finiture interne sono di ottima qualità. I pavimenti sono in parquet di legno nelle camere al piano rialzato, in cotto nel disimpegno al piano rialzato, nel soggiorno e nell'ingresso al piano terra, in piastrelle di ceramica di varie forme e tipologie nel bagno e nella cucina. Tutti i locali dei piani interrato e seminterrato hanno pavimenti in piastrelle di ceramica di varie forme e tipologie, ad eccezione della taverna in cui il pavimento è in marmo. La scala di collegamento tra il piano terra ed il rialzato è rivestita in piastrelle di cotto, mentre le scale di collegamento tra piano terra e seminterrato e tra seminterrato ed interrato sono rivestite in marmo. Le pareti dei bagni e parte di quelle della cucina, della taverna, della lavanderia e della centrale termica sono rivestite con piastrelle di diverse forme e tipologie, le pareti degli altri locali sono intonacate e tinteggiate con finitura a marmorino in alcuni locali sia del piano terra che dell'interrato, oltre che nei vani scala.

Le porte interne sono in legno tamburato e la porta di accesso alla zona notte è un' inferriata; l'accesso al piano interrato avviene tramite una porta in legno scorrevole.

Gli accessi all'abitazione dai porticati, sia sud che nord, sono costituiti da porte in legno e vetrocamera e da oscuri esterni in legno. I serramenti per finestre sono in legno e vetrocamera ed i serramenti esterni sono oscuri in legno.

La finitura esterna è con intonaco civile tinteggiato.

Il fabbricato abitativo è allacciato alla rete elettrica e a quella del gas-metano. Sono presenti gli impianti elettrico, citofonico, idrico-sanitario con prelevamento di acqua da pozzo e di smaltimento delle acque reflue con vasca Imhoff. L'impianto di riscaldamento, è costituito da una caldaia a gas metano e da termosifoni come corpi scaldanti, in cucina è presente una stufa a pellet. Nella zona notte è presente un'unità mono split per raffrescamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è ottimo.

L'Attestato di Prestazione energetica verrà redatto e registrato agli Uffici competenti successivamente all'aggiudicazione del bene.

AREA SCOPERTA BCNC - m.n. 322 sub 1

L'area scoperta, esclusiva di pertinenza dell'abitazione e del magazzino, ha una superficie catastale totale di m² 2.145 La maggior parte dell'area è adibita a giardino, con tappeto erboso, aiuole con piante erbacee ed arbustive, piante arboree e siepi presenti in corrispondenza dei confini est, ovest e sud. Un'ampia porzione, corrispondente alla zona di accesso carraio all'abitazione e al magazzino, è pavimentata con bettonelle.

L'intera porzione ovest dell'area scoperta è inghiaiaata e adibita a strada di accesso carraio a servizio dell'abitazione e del magazzino. Attualmente tale accesso è a servizio anche dell'abitazione presente nel m.n. 504, derivante dal mappale 176, il cui accesso nell'atto di provenienza originario, era previsto attraverso una strada privata



presente a nord dello stesso mappale; la mura di cinta presente nel lato ovest pertanto è stata realizzata all'interno della proprietà, a circa 4 m dal confine.

Nella zona ovest dell'area mantenuta a giardino, oltre il cancello carraio, sono presenti una pompeiana, un laghetto artificiale ed una vasca in cemento della profondità di circa 0,5 m.

Lungo il confine est, tra l'abitazione ed il magazzino, è presente una casetta in muratura di circa mq 5,00 con tetto ad una falda e copertura in coppi, dell'altezza di circa 3 m adibita a ripostiglio.

L'area scoperta è recintata lungo l'intero confine del lotto nei lati est, sud e nord con recinzione costituita da uno zoccolo in c.a. ed una ringhiera metallica, mascherati da una siepe sempreverde.

L'ingresso al lotto avviene da via Montegrappa attraverso un cancello pedonale ad apertura automatizzata.

MAGAZZINO - p.IIa 322 sub 3

Nella porzione nord del mappale 322 è presente un fabbricato in muratura censito catastalmente ed adibito a magazzino. L'edificio realizzato nel 1988, è stato costruito a distanza inferiore di 10 m dal confine est con il m.n. 246, in virtù di un'autorizzazione, regolarmente registrata e trascritta, rilasciata dai confinanti, proprietari di tale mappale.

Il fabbricato, avente dimensioni in pianta di 13x9 nella sua porzione principale, e di 4x5 nella porzione adiacente al fronte nord, è costruito su due piani fuori terra e ha destinazione d'uso di deposito di attrezzature varie e al piano primo prevalentemente per l'edilizia. Le strutture sono costituite da muratura portante in laterizio con spessore di 26 cm e da pilastri interposti sul perimetro; nella parte centrale le strutture sono formate da pilastri e travi in calcestruzzo armato. Il primo solaio è in laterocemento e quello di copertura in lastre prefabbricate del tipo "predalles". All'interno il magazzino è stato soppalcato e presenta due piani fuori terra. Il fabbricato presenta tetto a due falde e copertura in coppi.

La parte di costruzione adiacente al fronte nord, con copertura anch'essa a due falde, della superficie coperta pari a m 20,14 e con altezza al colmo di m 3,35 non è collegata al magazzino principale e ha accesso indipendente.

Al piano terra del magazzino sono presenti n. 4 locali oltre ad un locale WC con anti-WC; nella parte adiacente posta a nord è stato realizzato un unico locale con accesso indipendente dall'esterno.

Nella porzione con altezza pari a m. 2,70, sono presenti n. 2 locali suddivisi da una parete di cartongesso, comunicanti tra loro con una porta interna; il locale di dimensioni maggiori con entrata dal fronte sud del fabbricato, attraverso un portone basculante, è attualmente adibito a garage, mentre il locale di dimensioni minori, posto nella porzione nord dell'edificio, viene utilizzato come magazzino e deposito di materiali vari ed è accessibile dal fronte nord dell'edificio attraverso una porta in metallo. Da questo locale si accede alla zona bagno ed antibagno e alle scale di accesso al piano primo. Gli altri due locali posti nella porzione est del magazzino, presentano un'altezza compresa tra m. 2,42 e m 2,45 e sono anch'essi adibiti a magazzino e deposito di materiale vario. Quello posto più a sud, è accessibile dal fronte sud dell'edificio, attraverso un portone basculante e comunica con il resto del magazzino attraverso una porta di accesso. L'altro locale, posto più a nord, è stato diviso dal resto del magazzino con una parete in legno parzialmente apribile.



Al piano primo a cui si accede da una scala rivestita in piastrelle di ceramica sono presenti n. 3 locali: n. 2 locali posti nella porzione est comunicanti tra loro con un portone in metallo ed un unico grande locale che posto nella porzione ovest lungo l'intera lunghezza del capannone, adibiti a magazzino e deposito di materiali edili.

FINITURE ED IMPIANTI

Le finiture interne sono di ottima qualità. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di varie forme e tipologie in tutti i magazzini del piano terra, nei locali bagno ed antibagno ed in due locali al piano primo, in tavole di legno nel locale della porzione ovest al piano primo. La scala di collegamento tra il piano terra e il primo è rivestita in piastrelle di ceramica. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di diverse forme e tipologie, le pareti degli altri locali sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in metallo ed in metallo e vetro; nell'accesso alle scale è stata montata un'inferriata, l'accesso al magazzino nord avviene tramite un'inferriata ed una porta in metallo; l'accesso alla porzione adiacente a nord avviene tramite un'inferriata ed una porta in metallo e vetro; gli accessi posti a sud avvengono tramite portoni basculanti in metallo. I serramenti per finestre sono in metallo e vetrocamera e esternamente sono state montate inferriate.

La finitura esterna è con intonaco civile tinteggiato.

Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario con prelievamento di acqua da pozzo e di smaltimento delle acque reflue con vasca Imhoff.

Lo stato di conservazione e manutenzione del magazzino è buono.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1. Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in zona **C1.1 - nuclei residenziali in territorio extraurbano-ZTO n. 48** disciplinata dall' art. 70 delle N.T.O.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Resana è stata reperita la seguente documentazione riguardante i fabbricati:

- Licenza di esecuzione di lavori edili del 08.02.1975 pratica n. **1460**;
- Licenza di abitabilità del 11.08.1979 - Pratica n. **1460**
- Concessione edilizia n. 3312 di prot. n. 8645 del 20.10.1988 per l'esecuzione di varianti in corso d'opera ad un fabbricato ad uso magazzino artigianale eseguire ricostruzione e accorpamento di fabbricato uso artigianale;
- Concessione edilizia n. 3312 di prot. n. 934 del 26.09.1995 per eseguire ricostruzione e accorpamento di fabbricato uso artigianale;
- Certificato di agibilità del 14.12.1995 - Pratica n. **3312**

Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia assentita ha evidenziato le seguenti difformità:

nel fabbricato abitativo



- a) modifiche distributive interne e prospettiche, modifica della posizione delle scale esterne;
- b) realizzazione nel prospetto nord di un porticato in corrispondenza degli accessi al piano seminterrato con pavimentazione esterna;
- c) realizzazione del piano interrato.

nell'area scoperta

- d) realizzazione di una pompeiana pavimentata;
- e) realizzazione di tratti di pavimentazione di collegamento tra l'abitazione e il magazzino;
- f) realizzazione di una casetta in muratura lungo il lato est del lotto a confine con proprietà di terzi;
- g) realizzazione di una vasca in c.a. della profondità di circa 50 cm e dell'ampiezza di circa 20 mq;
- h) realizzazione di uno scavo per la formazione di un laghetto artificiale;

nel magazzino

- i) modifiche distributive interne e prospettiche;
- l) realizzazione del piano soppalcato nell'intera superficie coperta del magazzino.

I colloqui con il Tecnico comunale hanno permesso di concludere che tutte le modifiche descritte sopra sono sanabili ad eccezione della modifica di cui al punto f) (realizzazione di una casetta in muratura lungo il lato est del lotto a confine con proprietà di terzi) per la quale la casetta in questione deve essere demolita in quanto non rispetta le distanze dai confini di proprietà.

In riferimento alla modifica descritta al punto c) (realizzazione del piano interrato) è necessario verificare che l'aumento volumetrico determinato dalla realizzazione dell'intero piano non sia maggiore del 20 % rispetto a quello già esistente. Dai calcoli effettuati dalla scrivente si deduce che, in base alle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e ai dati riportati nei progetti assentiti, l'aumento del volume determinato dalla realizzazione del piano interrato sia compreso entro il valore del 20 %. Qualora dovessero esserci scostamenti maggiori per restare all'interno del valore massimo consentito di volume sarà necessario effettuare una parziale demolizione del portico esterno posto sul fronte nord.

Per sanare tutte le difformità sopra elencate è necessario presentare un'unica pratica edilizia di permesso di costruire in sanatoria. Si stima un costo per la redazione della pratica di sanatoria e per l'aggiornamento degli elaborati planimetrici al Catasto, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti oltre ad IVA ed oneri di legge di € 15.000,00. A tale valore va aggiunto il costo per la demolizione e lo smaltimento del manufatto a confine, quantificato in 1.000,00 €.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dalla famiglia dell'esecutato con diritto di abitazione non trascritto.



1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del fabbricato abitativo di 216,19 m² e da quella magazzino di 260 m², ottenute utilizzando i rapporti mercantili di seguito riportati:

Fabbricato abitativo:

Descrizione	Superficie lorda m ²	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m ²
abitazione	123,60	1,00	123,60
portico	22,62	0,30	6,78
terrazza	2,52	0,30	0,75
piano seminterrato	70,37	0,50	35,18
piano interrato	70,10	0,50	35,05
area scoperta in % della sup. principale	123,,60	0,10	12,36
area scoperta in % della sup. principale	123,60	0,02	<u>2,47</u>
Totale m ²			216,19

Magazzino:

Descrizione	Superficie lorda m ²
magazzino	117,80
magazzino	117,80
magazzino	24,40
Totale m ²	260,00

Alla consistenza così determinata va sommata la residua superficie dell'area scoperta esclusiva di circa 1.900 m² catastali.

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Il lotto è ubicato nella frazione di S.Marco a circa 3,5 km dal centro del comune di Resana, in zona residenziale.

La ricerca effettuata non ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo, tipologico e per vetustà, in quanto il lotto ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche non riscontrabili attualmente nel mercato immobiliare della zona di Resana, essendo costituito da un edificio abitativo oltre ad un ulteriore fabbricato artigianale utilizzato come deposito e magazzino di materiali edili. Tuttavia, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che, negli ultimi due anni, in questa zona il mercato relativo ad immobili residenziali si attesta su un valore compreso tra 900,00 €/m²



e 1.200,00 €/m², mentre per gli immobili a destinazione artigianale su valori compresi tra 300,00 e 350,00 €/mq.

Considerate pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati appartenenti al lotto, si assume un valore prudenziale medio di 1.000,00 €/m² per l'abitazione e di 320,00 €/m² per il magazzino.

Per la residua superficie di area scoperta si assume il valore unitario di 10,00 €/m².

Descrizione	m ²	Valore unitario €/m ²	Valore totale €
superf. commerciale edificio abitativo	216	1.000,00	216.000,00
superf. commerciale magazzino	260	320,00	83.200,00
residua superficie scoperta m ²	1.900	10,00	19.000,00
Totale valore di mercato €			318.200,00

A questo valore vanno sottratti i costi valutati al paragrafo 1.8.2, in complessivi 15.00,00 €, pervenendo ad un valore finale di mercato del lotto di 303.200,00 €.

1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione il valore di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **valore di vendita forzata arrotondato del lotto di 242.500,00 €**.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

LOTTO 2

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: Resana

INDIRIZZO: via Monte Grappa n.50/D

ACCESSIBILITA': accesso pedonale e carraio principale da via Monte Grappa.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI RESANA – H238

Catasto Fabbricati - Sez. B - FOGLIO 1:

p.IIa 418 sub 30 – PS1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – consistenza m² 5 – superficie catastale ... m²
– R.C. € 8,01.

La particella su cui insistono gli immobili è identificata al Catasto Terreni, Foglio 13 - p.IIa 418- Ente Urbano di m² 2.780.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario



con area di manovra comune a tutti i sub, sub 31 e terrapieno.

1.4 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutato per l'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 10.11.2008 di rep. 29404 Notaio dr. Giuseppe Sicari di Padova(PD), trascritto a Treviso il 25.11.2008 ai nn. 45368/28372 e 45369/28373 con il quale viene acquistato oltre ad altro bene il magazzino presente nel piano interrato del "residence Montegrappa".

1.5 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 14.06.2021 aggiornata al 11.06.2021.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 7.05.2023 non risultano ulteriori formalità pregiudizievole successive alla data di stesura della relazione notarile.

1. Trascrizione in data 01.06.2021 ai nn. 22150/15108

Atto di pignoramento immobiliare del 03.05.2021 di rep. 2298 Tribunale di Treviso a favore di RED SEA SPV S.R.L con sede a Conegliano (TV) – C.F. 04938320266 – e contro l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del mappale sopradescritto oltre ad altri beni;

1. Iscrizione in data 06.05.2013 ai nn. 14218/1815

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. 299 del 29.04.2013 - Tribunale di Treviso – Sez. distaccata di Castelfranco Veneto per complessivi € 400.000,00 capitale € 389.450,11 a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede a VERONA – C.F. 03700430238 – e contro l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del mappale sopradescritto oltre ad altri beni;

2. Iscrizione in data 18.07.2013 ai nn. 22643/3054

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna – Giudice di Pace di Castelfranco Veneto (TV) di rep. 563 del 19.03.2013 - a favore di [REDACTED] – Domicilio ipotecario eletto non indicato in nota e [REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto non indicato in nota e contro l' esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del mappale sopradescritto oltre ad altri beni;

3. Iscrizione in data 22.07.2013 ai nn. 22876/3094

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. n. 303/2013 del 06.02.2013 - Tribunale di RIMINI per complessivi € 18.000,00 capitale € 10.968,24 a favore di BANCA COCIF SOC. COOP con sede a Longiano (FC) – C.F. 00124220401 – domicilio eletto Rimini Via Marecchiese n. 129 C/Avv. Lunedei Me contro l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del mappale sopradescritto oltre ad altri beni;

4. Iscrizione in data 29.01.2014 ai nn. 2449/310



Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di rep. n. 304/2014 del 14.01.2014 - Tribunale di Treviso - per capitale € 225.532,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. - con sede a PADOVA (PD) - C.F. 02089931204 - Domicilio ipotecario eletto non indicato in nota - e contro l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del mappale sopradescritto oltre ad altri beni;

5. Iscrizione in data 18.03.2014 ai nn. 6862/1026

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Castelfranco Veneto (TV) di rep. n. 122 del 07.06.2013 - per complessivi € 10.000,00, capitale € 4.996,83 a favore di EUROPEAN GROUP CONSULTING - con sede a San Zenone degli Ezzelini (TV) - C.F. 04256770266 - Domicilio ipotecario eletto non in nota e contro l'esecutato per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del mappale sopradescritto oltre ad altri beni;

1.6 DESCRIZIONE LOTTO

1.6.1 Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il lotto, situato a Resana, in località San Marco, a circa 3,5 km dal centro comunale, è costituito un magazzino al piano interrato, inserito in un fabbricato condominiale denominato "Residence Montegrappa".

Il fabbricato, la cui costruzione è avvenuta tra gli anni 2002 e 2004, è prospiciente la via comunale Montegrappa. Sono presenti complessivamente n. 21 appartamenti e n. 21 garages.

Il complesso edilizio, ad uso civili abitazioni, si sviluppa secondo l'asse nord-sud ed è costituito da un corpo di fabbrica caratterizzato da una porzione centrale e da due porzioni laterali simmetriche, ciascuna a due piani fuori terra.

La struttura è in cemento armato con murature di laterizio per il tamponamento laterale, solai, murature di tamponamento esterno e divisione interna in laterizio; tetto a falde. Il fabbricato è dotato di ascensore, ed è allacciato all'acquedotto, alla rete elettrica e del gas metano e alla fognatura comunale.

Le finiture esterne del fabbricato sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in rame.

Le finiture interne delle parti comuni sono ottime: androne d'ingresso, vano scale e pianerottoli con pavimentazione in piastrelle di marmo, pareti tinteggiate; portone d'ingresso e serramenti del vano scale in alluminio e vetro.

L'accesso carraio ai garages avviene direttamente da Via Montegrappa attraverso una rampa delimitata da cancello in metallo ad apertura telecomandata.

Gli accessi pedonali avvengono attraverso portoni in alluminio e vetro ed attraverso una scala di accesso al piano interrato ed un portone in metallo presenti sul lato est del fabbricato.

L'area esterna è stata sistemata con dei posti auto a servizio delle unità immobiliari. Il lotto è comprensivo delle pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, gli enti e gli spazi in comunione come per legge e come da Regolamento di Condominio che, con annesse Tabelle Millesimali, è allegato all'atto in data 01.10.2002 di rep. n. 351805 Notaio Luigi Tassitani ed in particolare delle seguenti:

m.n. 2030 sub 1 B.C.N.C. - rampa e area di manovra comune a tutti i sub;

m.n. 2030 sub 2 B.C.N.C - vano scale comune a tutti i sub.



1.6.2 Descrizione dell' immobile

Magazzino m.n. 418 sub 30

Il magazzino al piano interrato, presente sul lato sud dell'edificio, ha pavimento in battuto di cemento, pareti in mattoni in c.l.s. e porta in metallo. E' presente l'impianto di energia elettrica.

L'altezza è di m 2,46 e la superficie lorda del garage è di m² 6,48.

1.7 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.7.1. Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in zona **C1.1 - nuclei residenziali in territorio extraurbano-ZTO n. 48** disciplinata dall' art. 70 delle N.T.O.

1.7.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Resana è stata reperita la seguente documentazione riguardante i fabbricati:

- Concessione edilizia n. 5700 di prot. n. 15749 del 05.12.2002 per demolizione di fabbricato residenziale e costruzione di un complesso residenziale composto da 21 alloggi con relative opere di urbanizzazione;
- Denuncia di inizio attività di prot. n. 11064 del 25.08.2004 per varianti interne e piccole modifiche prospettiche inerenti alla forometria sul complesso residenziale di cui alla C.E. n. 5700 del 05.12.2002.l'esecuzione di varianti in corso d'opera ad un fabbricato ad uso magazzino artigianale eseguire ricostruzione e accorpamento di fabbricato uso artigianale per eseguire ricostruzione e accorpamento di fabbricato uso artigianale;
- Certificato di agibilità di prot. n. 18566 del 18.12.2004 – Permesso di costruire n. 5700/A

Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia assentita non ha evidenziato seguenti difformità di rilievo.

1.8 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L' immobile è attualmente libero.

1.9 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile, non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.10 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza dell'immobile è derivante dalla superficie commerciale del magazzino risultata pari a 6,48 m², ottenuta dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Il lotto è ubicato nella frazione di S.Marco a circa 3,5 km dal centro del comune di Resana, in zona residenziale.



La ricerca effettuata non ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo, tipologico e per vetustà, in quanto il lotto è costituito da un piccolo magazzino inserito all'interno di un fabbricato residenziale. Tuttavia, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che, negli ultimi due anni, in questa zona il mercato relativo ad immobili residenziali si attesta su un valore compreso tra 900,00 €/m² e 1.200,00 €/m².

Considerate pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile un valore prudenziale medio di 500,00 €/m².

Pertanto:

superficie magazzino mq 6,48x €/mq 450= € 3.240,00

valore finale arrotondato di mercato del lotto € 3.240,00.

1.11. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione il valore di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **valore di vendita forzata arrotondato del lotto di 2.590,00 €.**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 07 Maggio 2023

l'esperto stimatore
dr. Luisa dall'Ongaro

