

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

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 355 / 2017

TRIBUNALE DI TREVISO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 355/2017

udienza 10/11/2022

quale è riunita la n. rg. 147/2020

G.E. : dott.ssa PAOLA TORRESAN
perito : arch. GIUSEPPE FANTIN
custode : I.V.G.

promossa da:

[REDACTED]

con avv. ISABELLA MELCHIORI – via Roma 22 – 31033 Castelfranco Veneto (TV)

contro : **esecutato 1 - esecutato 2 - esecutato 3 - esecutato 4**
esecutato 5 - esecutato 6 - esecutato 7

creditori iscritti:

1)

[REDACTED]
 con avv. EMANUELA INCORVAIA – via Torino n. 35 – 20025 Legnano (MI)
 domicilio c/o avv. GIAMPAOLO MIOTTO – vicolo XX Settembre n. 1 – 31100 Treviso

2)

[REDACTED]
 con avv. PAOLA STRADA e avv. GIUSEPPE FILIPPO MARIA LA SCALA – contrà Do Rode n. 14 – 36100
 Vicenza; domicilio c/o avv. ENRICO TORRESAN – Corso del Popolo n. 35 – 31100 Treviso

3)

[REDACTED]
 con avv. ANDREA TESSARI – piazza Mazzini 37 – 35138 Padova
 domicilio avv. FEDERICO SCANFERLATO – via Manin 54 – 31100 Treviso

4)

[REDACTED]
 con avv. ANDREA TESSARI – piazza Mazzini 37 – 35138 Padova
 domicilio c/o avv. FEDERICO SCANFERLATO – via Manin 54 – 31100 Treviso

5)

[REDACTED]
 con avv. ISABELLA MELCHIORI – via Roma 22 – 31033 Castelfranco Veneto (TV)

creditori iscritti non intervenuti:

1)

2)

3)

RELAZIONE DI STIMA (Lotti 1-2-3)

Montebelluna, li 23/09/2022

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



LOTTO N. 1

PORZIONE DI ABITAZIONE BINATA CON SCOPERTO

Treviso (TV) – via Ferruccio Benini n. 16/A (zona Santa Maria della Rovere)



Valore di vendita proposto : - - - - - € 132.000,00

Descr.Catastale e quota pignorata:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di Treviso, Catasto Fabbricati

sezione C foglio 3

mappale 441 sub 1 – cat. A/7 cl. 3 vani 7 R.C. € 1.012,26 Via Ferruccio Benini piano T-1

mappale 441 sub 2 graffato con sub 3 – area urbana di mq 202

(ex mapp. 441 sub 2 graff. con mapp. 450)

Disponibilità: Occupato dagli esecutati e famiglia

Stato conservazione: Mediocre



LOTTO N. 2

FABBRICATO BIFAMILIARE A DUE ALLOGGI CON SCOPERTO COMUNE E CON TERRENO DI CIRCA 4.500 MQ CATASTALI

Villorba (TV) – località Fontane Chiesa Vecchia – via Fontane n. 116



Valore di vendita proposto : ----- € 650.000,00

Descr. Catastale e quota pignorata:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

sezione B – foglio 9 (corrispondente al foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 2 : cat. C/6 – cl. 3 – mq 17 – R.C. € 37,75 – via Fontane piano S1

mapp. 39 sub 3 : cat. A/2 – cl. 3 – vani 11 – R.C. € 1.249,83 – via Fontane piano S1-1-2-3

mapp. 39 sub 4 : cat. A/2 – cl. 3 – vani 11 – R.C. € 1.249,83 – via Fontane piano S1-1-2-3

mapp. 39 sub 5 : cat. C/6 – cl. 3 – mq 17 – R.C. € 37,75 – via Fontane piano S1

**con la rispettiva quota di comproprietà di 564/1000
dello scoperto da assegnare in comune con il Lotto n. 3**

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

sezione B – foglio 9 (corrispondente al foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 6 : B.C.N.C. ai sub 2-3-4-5-7-8 (area scoperta di mq 824) – via Fontane piano T

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 (corrispondente alla sez. B foglio 9 del Catasto Fabbricati)

mapp. 405 : semin arbor cl. 1 – R.D. € 0,16 R.A. € 0,08 – Superficie mq 15

mapp. 407 : semin arbor cl. 1 – R.D. € 30,17 R.A. € 15,45 – Superficie mq 2.850

mapp. 581 : semin arbor cl. 2 – R.D. € 5,45 R.A. € 2,82 – Superficie mq 643 (Deduz. A)

mapp. 649 : semin arbor cl. 1 – R.D. € 11,52 R.A. € 5,90 – Superficie mq 1.088

Sommano totali mq 4.596

**con la rispettiva quota di comproprietà di 265/1000
dello scoperto da assegnare in comune con il Lotto n. 3**

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

sezione B – foglio 9 (corrispondente al foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 6 : B.C.N.C. ai sub 2-3-4-5-7-8 (area scoperta di mq 824) – via Fontane piano T

Disponibilità: Occupato dagli esecutati e famiglie

Stato conservazione: Mediocre



LOTTO N. 3

**VETUSTA ABITAZIONE ED ANNESSO SU CORPO SEPARATO CON SCOPERTO COMUNE
Villorba (TV) – località Fontane Chiesa Vecchia – via Fontane n. 116**



Valore di vendita proposto : ----- € 125.000,00

Descr. Catastale e quota pignorata:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

sezione B – foglio 9 (corrispondente al foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 7 : cat. A/7 – cl. 2 – vani 12,5 – R.C. € 1.387,98 – via Fontane n. 116 piano T-1-2

mapp. 39 sub 8 : cat. C/6 – cl. 2 – mq 37 – R.C. € 68,79 – via Fontane n. 116 piano T

**con la rispettiva quota di comproprietà di 171/1000
dello scoperto da assegnare in comune con il Lotto n. 2**

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

sezione B – foglio 9 (corrispondente al foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 6 : B.C.N.C. ai sub 2-3-4-5-7-8 (area scoperta di mq 824) – via Fontane piano T

Disponibilità: Occupato dagli esecutati e famiglia

Stato conservazione: Scadente (privo di agibilità)



INDICE

LOTTO N. 1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
1.2 UBICAZIONE	9
1.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	12
1.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	15
1.5 CONFORMITA' CATASTALE	16
1.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	19
1.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	22
1.8 PROVENIENZE E SERVITU'	25
1.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	26
1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	31
1.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	40

LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	46
2.2 UBICAZIONE	52
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	55
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	58
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	59
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	64
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	69
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	70
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	72
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	78
2.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	94

LOTTO N. 3

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	112
3.2 UBICAZIONE	117
3.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	120
3.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	123
3.5 CONFORMITA' CATASTALE	124
3.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	127
3.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	132
3.8 PROVENIENZE E SERVITU'	134
3.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	135
3.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	141
3.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	152



LOTTO N. 1

PORZIONE DI ABITAZIONE BINATA CON SCOPERTO

Treviso (TV) – via Ferruccio Benini n. 16/A (zona Santa Maria della Rovere)



1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

La porzione di abitazione binata con scoperto oggetto di esecuzione, ubicata in via Ferruccio Benini n. 16/A nel Comune di Treviso, è così censita catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di Treviso, Catasto Fabbricati

sezione C foglio 3

mappale 441 sub 1 – cat. A/7 cl. 3 vani 7 R.C. € 1.012,26 Via Ferruccio Benini piano T-1

mappale 441 sub 2 graffato con sub 3 – area urbana di mq 202

(ex mapp. 441 sub 2 graff. con mapp. 450)

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, NON corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento, poiché i dati indicati nel pignoramento non corrispondono a quelli attuali ma hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Infatti nell'Atto di Pignoramento gli immobili sono stati così identificati:

<< Comune di Treviso, Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3,



mapp. 441 sub. 1, nat. A/7, 7 vani, Via Ferruccio Venini, p. T-1;

mapp. 441 sub. 2 graffato con il mapp. 450, ente urbano, mq. 202, Via Francesco Venini;>>

Con variazione catastale del 16/01/2014 protocollo n. TV0008006 in atti dal 16/01/2014, per bonifica identificativo catastale (n. 2596.1/2014), l'odierno mapp. 441 sub 2 graffato con sub 3 è stato costituito dalla soppressione della particella 450 per allineamento mappe.

Identificazione al Catasto Terreni:

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

Comune di TREVISO (TV), foglio 13 (corrispondente alla sezione C foglio 3 del Catasto Fabbricati), mappale 441 – ente urbano di mq 598

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

La porzione di abitazione binata con scoperto, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 441 sub 1 e sub 2-3 (graffati), Sez. C fg. 3 di Treviso, corrispondente al foglio 13 del Catasto Terreni, unitamente confinano:

- ❖ A nord con ente urbano mapp. 661;
- ❖ Ad est è contiguo con la restante porzione di binata e relativo scoperto, mapp. 441 sub 8-9;
- ❖ A sud con strada pubblica (nella toponomastica comunale denominata via Ferruccio Benini);
- ❖ Ad ovest con ente urbano mapp. 440.



Fig. 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di TREVISO, fg 13, mapp. 441
con tratteggio rosso è indicato il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione



1.2) UBICAZIONE:

TREVISO (TV) – via Ferruccio Benini n. 16/A – zona San Pelaio

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, composto da una porzione di abitazione binata con scoperto, è situato in zona semiperiferica del centro abitato di Treviso, a nord del centro storico, in posizione interna a nord della strada viale della Repubblica (cosiddetta Strada Ovest), in un contesto densamente urbanizzato da immobili residenziali e attività commerciali/direzionali/artigianali/industriali.

La zona è facilmente accessibile e collegata alle principali reti viarie ed è comoda ai principali servizi che si trovano nel centro abitato di Treviso e dintorni (Municipio, stazione ferroviaria, ospedale, esercizi di vicinato, banche, Agenzia Entrate, Questura, ecc.).

La zona è servita dai mezzi pubblici (bus) e si trova entro cinque chilometri dal centro storico.

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

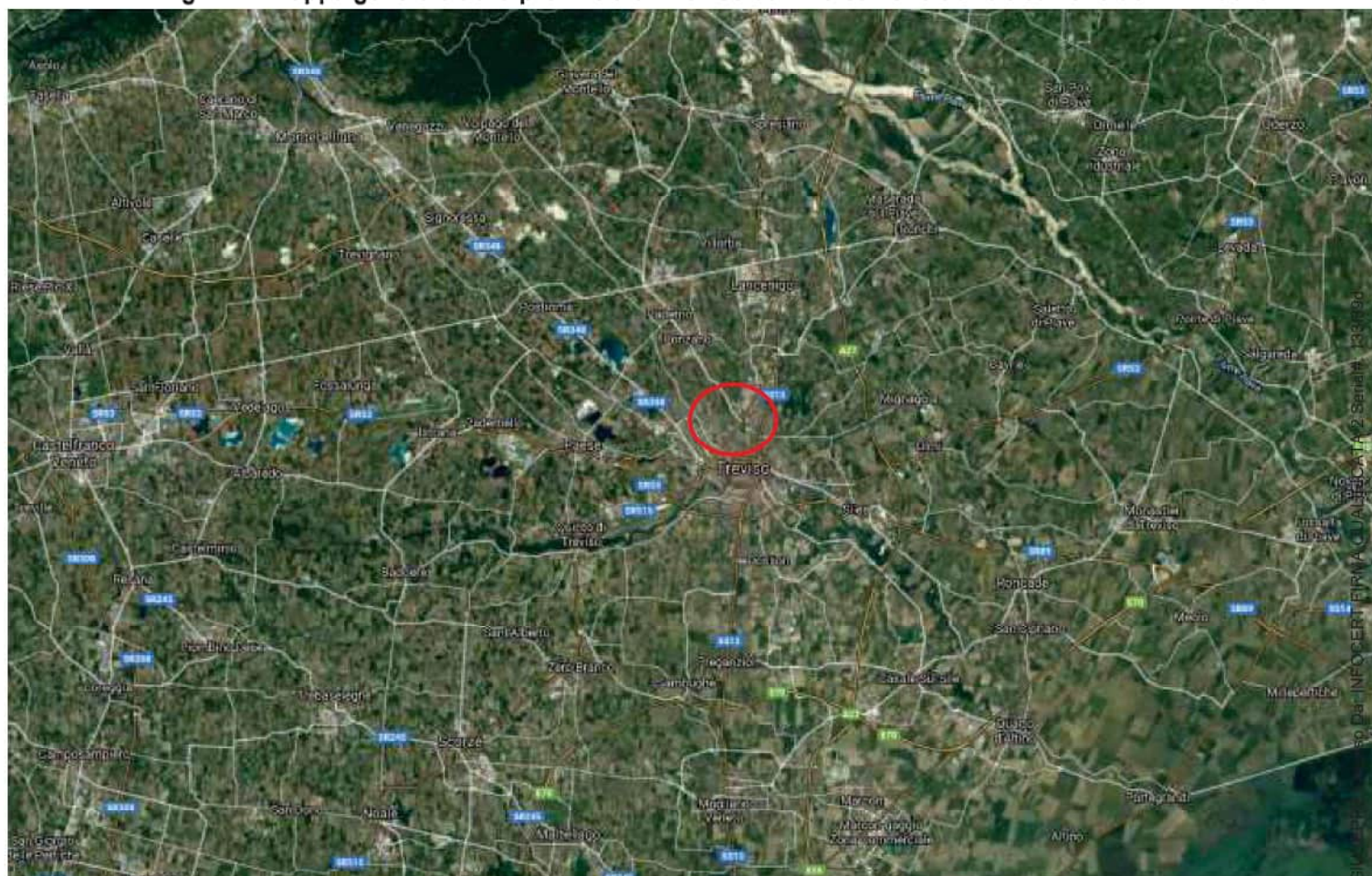


Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

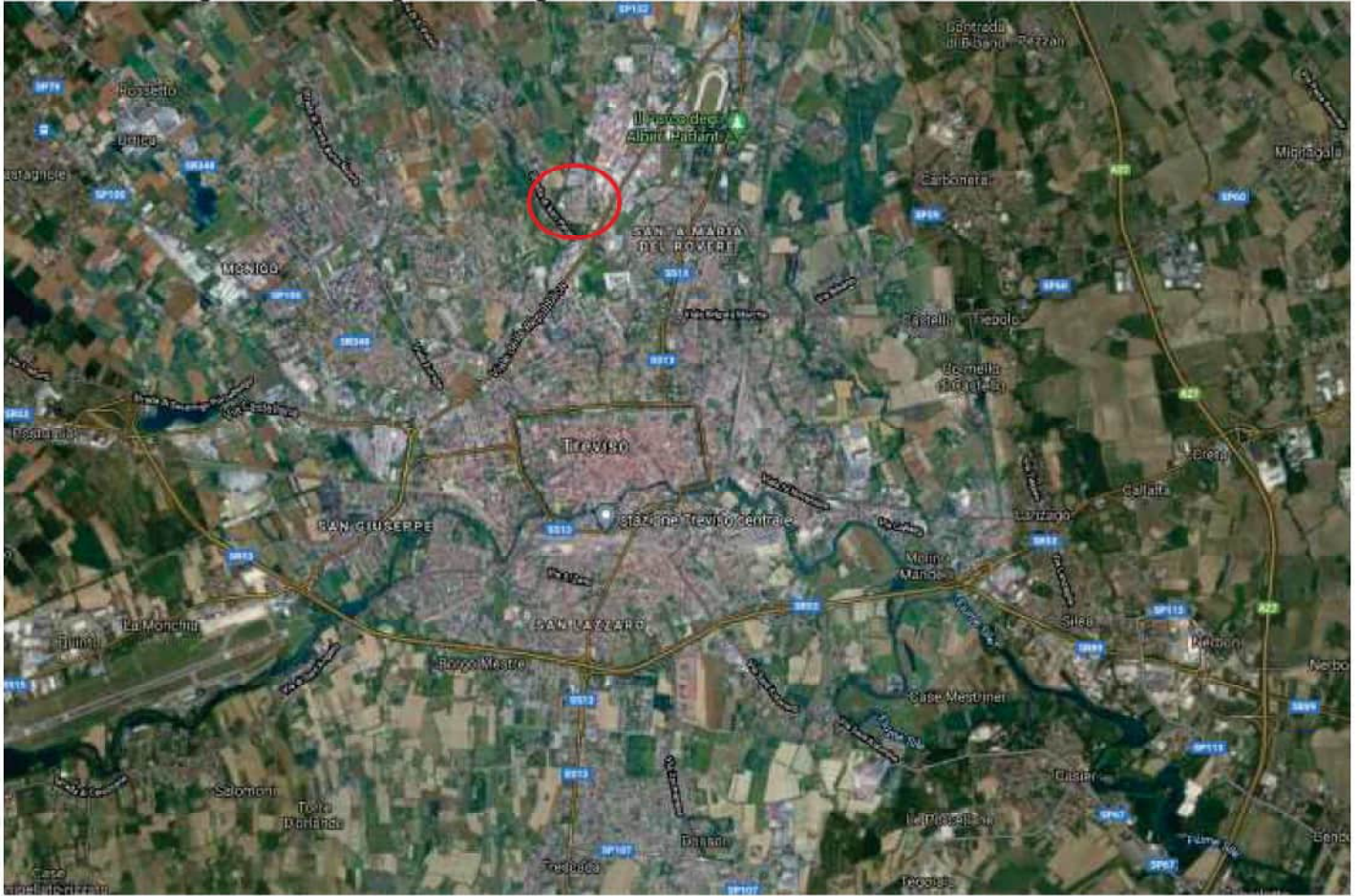


Fig. 1.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

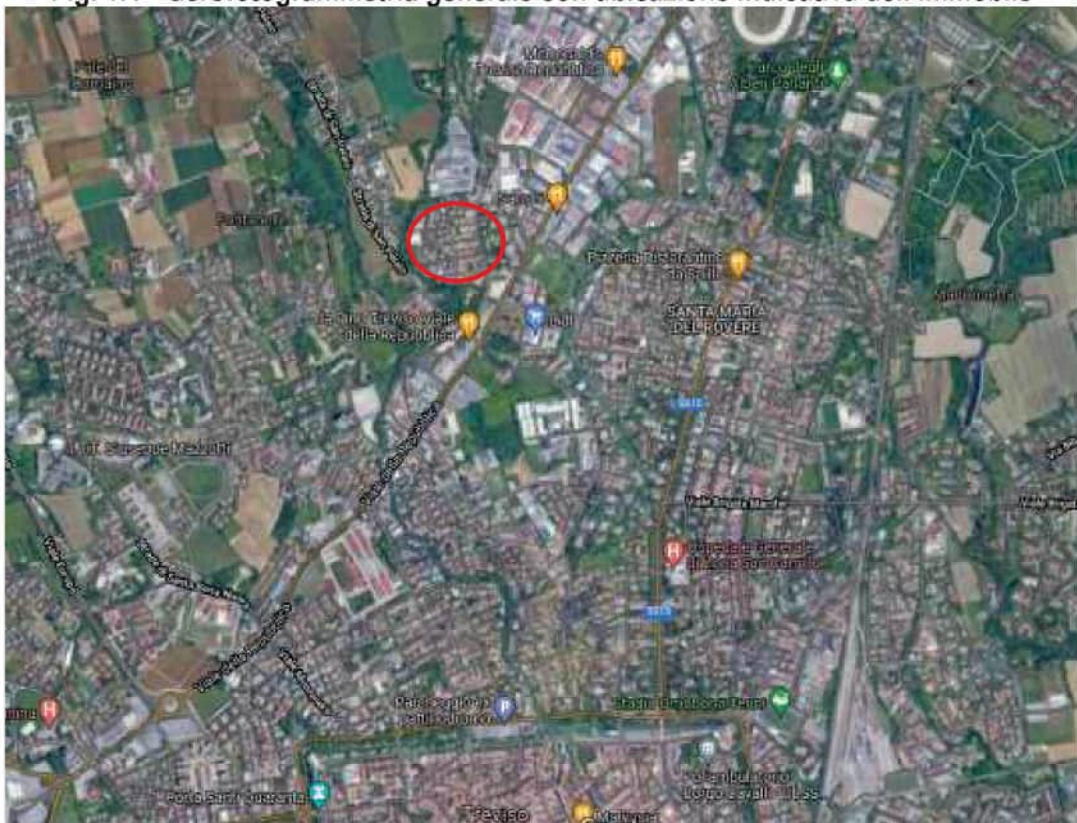


Fig. 1.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

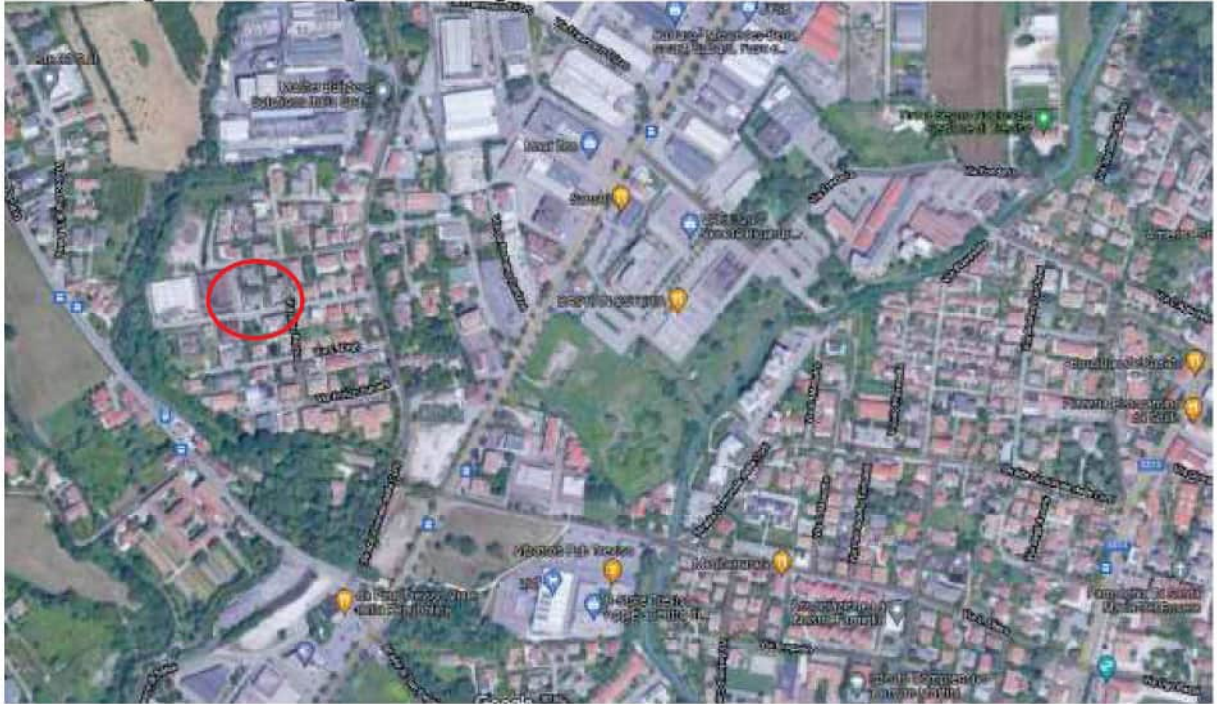


Fig. 1.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso con prot. n. 2022-0020 (allegato alla presente relazione di stima e a cui si rimanda per maggiori dettagli), vista la normativa attualmente in vigore e gli attuali strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Treviso (Piano Interventi, P.A.T., ecc.), l'area al foglio 13 mappale n. 441 risulta classificata come segue.

Nella Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA' - AZIONI STRATEGICHE - VALORI E TUTELE" del piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 9 - Monigo - S. Pelajo (art.18 delle NT);

Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (art.20.2a delle NT);

L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art.2 comma 1, lett.e L.R.14/2017.

Che i sottoelencati terreni sono così classificati dal Piano degli Interventi:

F.13 Mapp.441, Zona Omogenea "B" Sottozona "B.2" disciplinata dagli artt. 55 - 58 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.13 Mapp.441, l'area risulta interessata dal "Ambiti corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142, 1° comma, lettera c) D.lgs.42/2004" disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.13 Mapp.441, il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a moderato rischio idraulico" disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia.



Fig. 1.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di TREVISO (zonizzazione)
con freccia rossa, il fabbricato di cui è parte l'alloggio oggetto di esecuzione

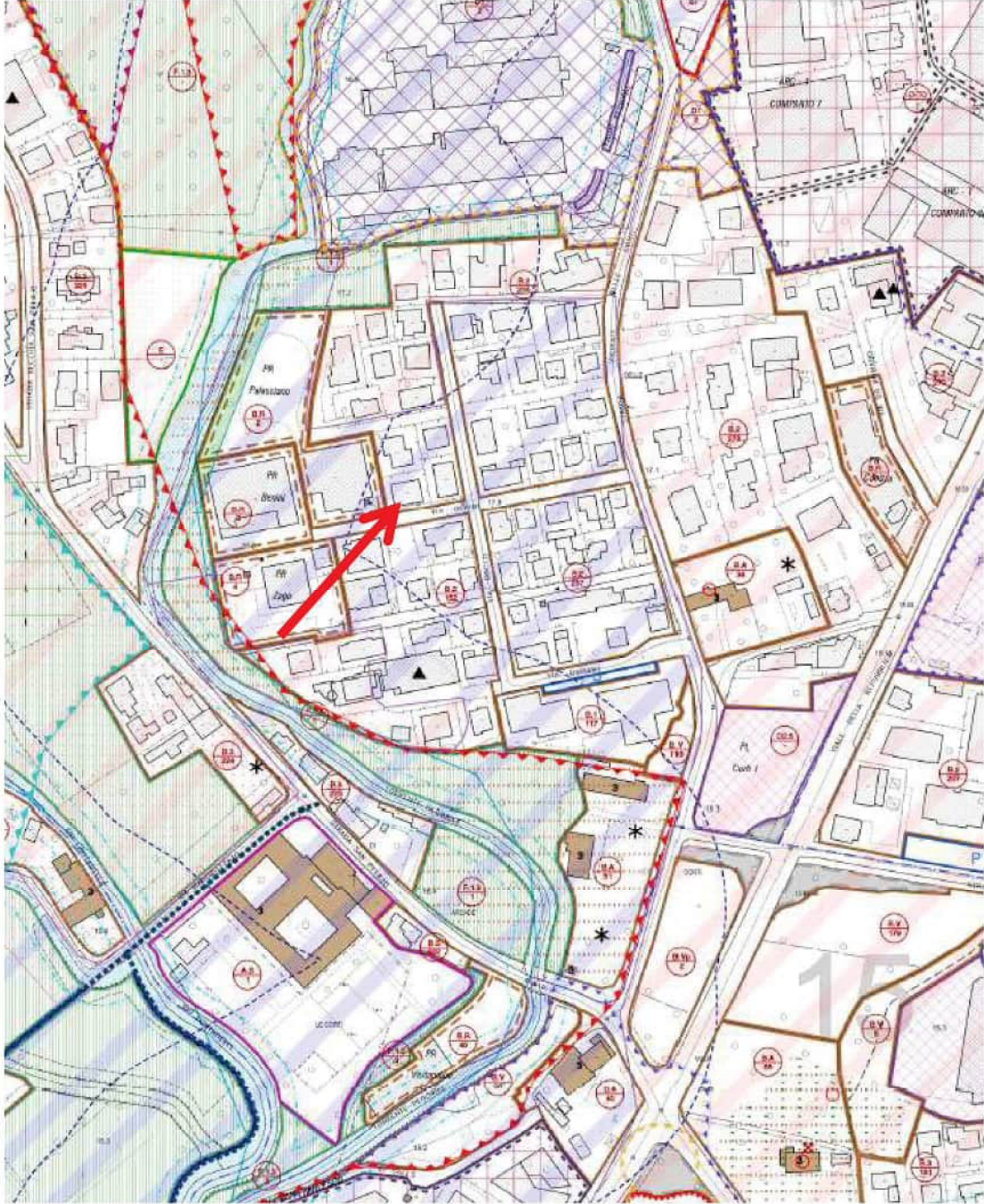
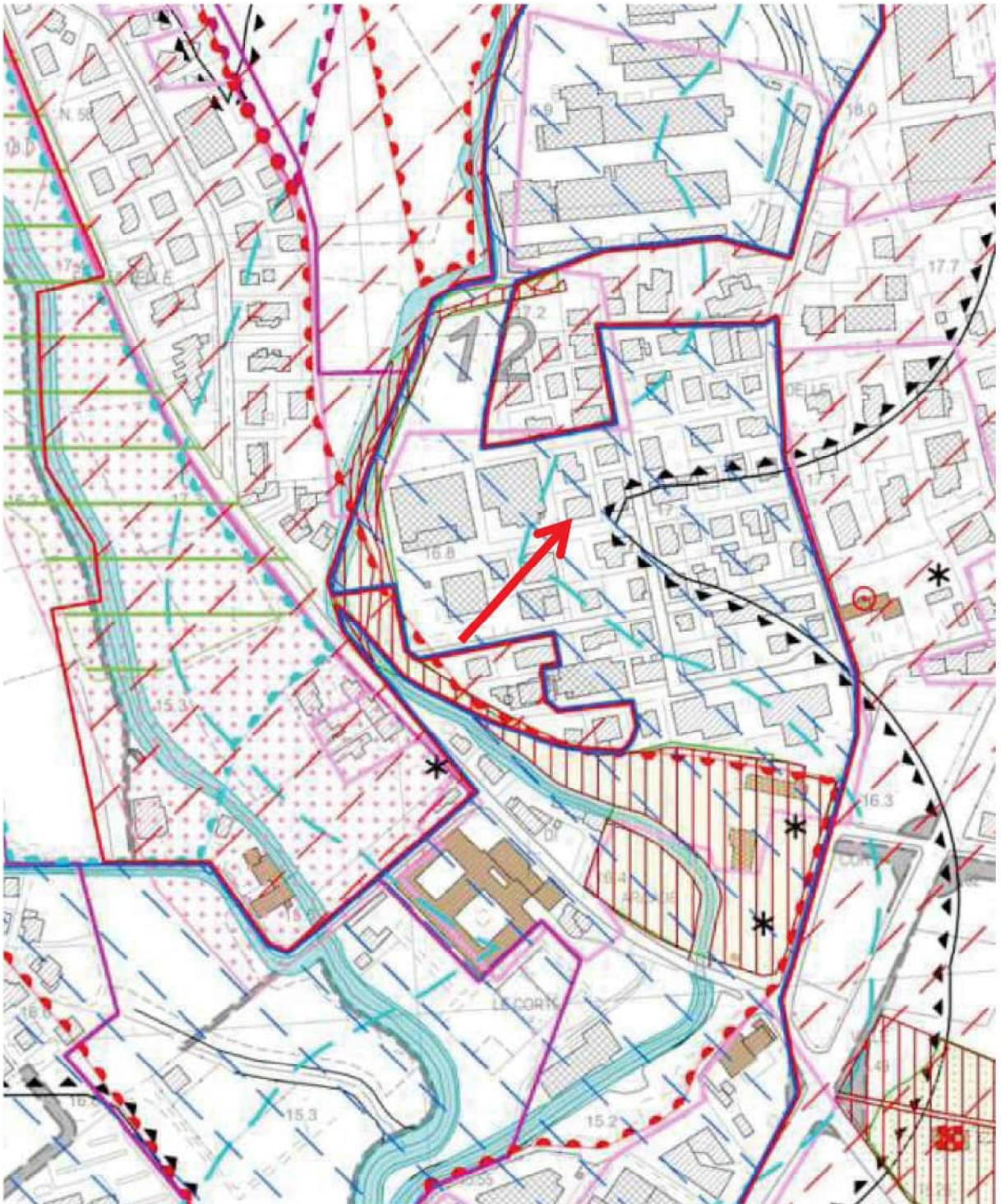


Fig. 1.8 – estratto Piano degli Interventi del Comune di TREVISO (vincoli e servitù)
con freccia rossa, il fabbricato di cui è parte l'alloggio oggetto di esecuzione

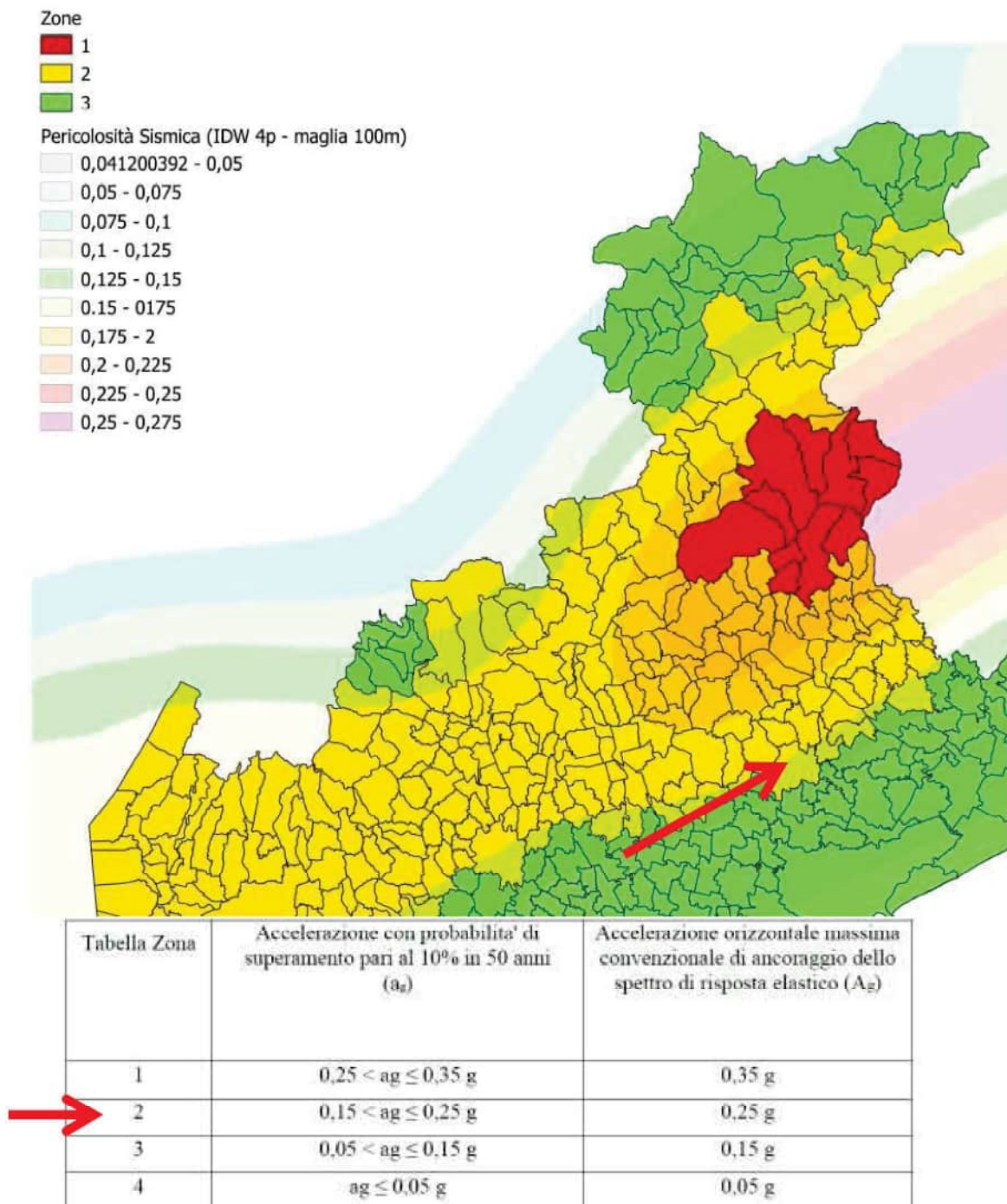


1.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di TREVISO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

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



1.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Nella banca dati catastale è presente l'elaborato planimetrico solo della porzione est del fabbricato di cui sono parte le unità pignorate (quindi non sono identificati i subalterni dell'alloggio con relativo scoperto oggetto di esecuzione).

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 della **porzione di abitazione binata**, identificato con il mappale 441 sub 1 (sez. C fg. 3 di Treviso), depositata in banca dati in data 01/06/1977, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Sull'angolo nord-ovest del piano terra è stato ricavato abusivamente un vano accessorio accessibile internamente dalla cantina e conseguenti modifiche ai fori prospettici;
- Si evidenzia che il locale di sgombero del piano terra è autorizzato urbanisticamente come garage (quindi andrebbe accatastato separatamente nella categoria dedicata ai posti auto C/6);
- Il locale lavanderia / wc del piano terra comprende anche la doccia;
- La terrazza, lato nord, piano primo, è stata abusivamente tamponata con serramenti apribili che dovranno essere rimossi.

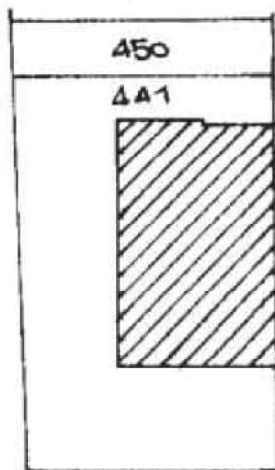
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dello **scoperto pertinenziale**, identificato con il mappale 441 sub 2 graffato con sub 3, ex mapp. 441 sub 2 graffato con mapp. 450 (sez. C fg. 3 di Treviso), depositata in banca dati in data 18/02/1978, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto non risulta aggiornata la cartografia con la soppressione dell'area mappale 450, ora identificata con il mapp. 441 sub 2 graffato con sub 3 a seguito di variazione catastale del 16/01/2014 protocollo n. TV0008006 in atti dal 16/01/2014, per bonifica identificativo catastale (n. 2596.1/2014), con cui l'odierno mapp. 441 sub 2 graffato con sub 3 è stato costituito dalla soppressione della particella 450 per allineamento mappe (anche se comunque la planimetrica identifica integralmente il



compendio pignorato). Inoltre, come già sopra relazionato, parte dello scoperto risulta occupato dalla costruzione del vano accessorio in ampliamento della cantina sull'angolo nord-ovest del fabbricato.

La variazione delle planimetrie catastali ha un costo a carico dell'aggiudicatario che verrà valutato unitamente al costo delle pratiche edilizie in sanatoria.

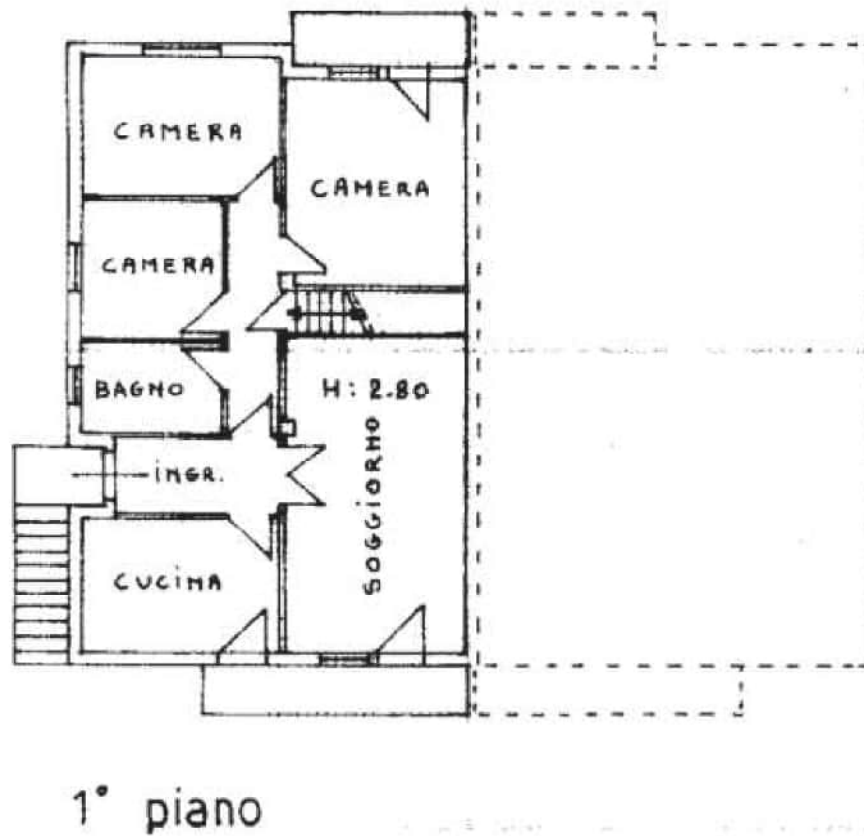
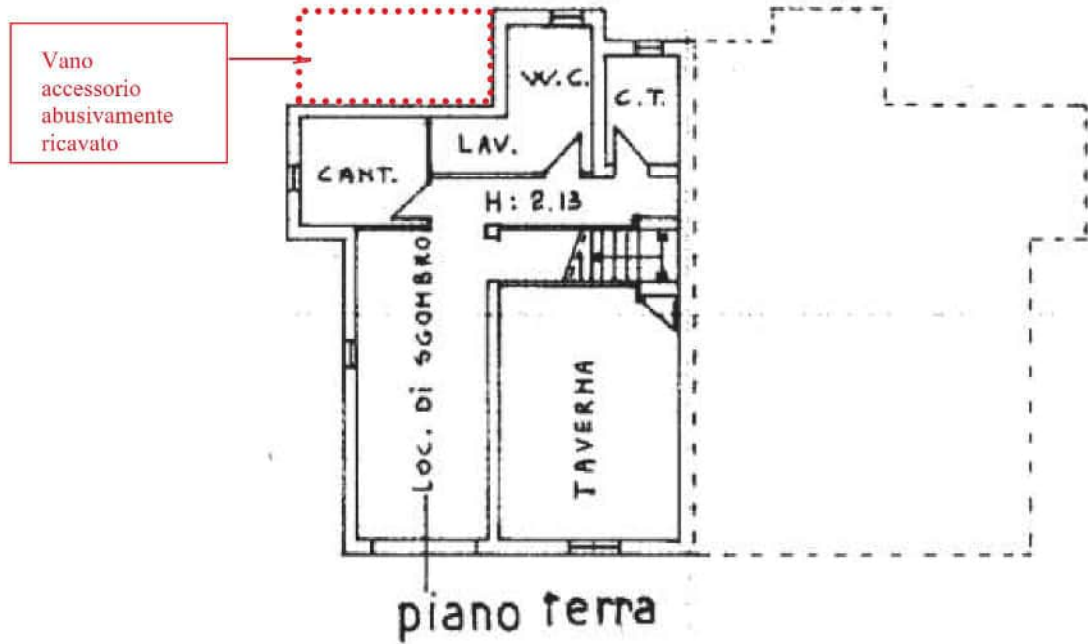
Fig. 1.9 – planim. Catastale (fuori scala), sez. C fg. 3 di Treviso, mappale 441 sub 2 graff. con sub 3 (ex mapp. 441 sub 2 graffato con mapp. 450)



AREA COPERTA	:	mq	106
AREA SCOPERTA	:	mq.	202



Fig. 1.10 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 3 di Treviso, mappale 441 sub 1



1.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 1

DESCRIZIONE GENERALE :

L'alloggio residenziale su due piani fuori terra comprensivo di scoperto pertinenziale oggetto di esecuzione immobiliare costituisce la porzione ovest di un più ampio edificio bifamiliare, edificato nella fine degli anni 1970.

L'unità comprende un esiguo scoperto pertinenziale su tre lati (nord, sud, ovest) adibito ad accessi / camminamenti e cortile.

L'accesso avviene da sud, direttamente da via Benini, con la quale confina con l'intero lato sud.

All'attualità il complesso condominiale presenta un discreto aspetto architettonico / conservativo, stante la vetustà quarantennale dell'edificio stesso.

Le finiture sono quelle tipiche dei fabbricati di civile abitazione edificati nell'epoca di costruzione dell'edificio in oggetto e successivi rimaneggiamenti.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'abitazione si dispone su due piani fuori terra, il piano primo è quello destinato allo spazio abitativo vero e proprio (cucina, soggiorno, camere, ...), mentre il piano terra è adibito a locali accessori.

Il piano primo è composto da ingresso, cucina e soggiorno separati con terrazza esterna, bagno, camera padronale con terrazza e due camere.

Il piano terra è composto da garage, magazzino, cantina, lavanderia e wc, centrale termica, corridoio.

Il piano primo è accessibile esternamente per il tramite di una rampa di scale esterna posta sul lato ovest. Internamente il piano primo è collegato con il piano terra per il tramite di un vano scale interno. Il piano terra è accessibile direttamente anche dallo scoperto pertinenziale per il tramite delle aperture poste sul lato sud.

Finiture interne:

Le pavimentazioni del piano terra sono per lo più in piastrelle, di diversi formato e/o colore e/o tipologia, come pure i rivestimenti delle pareti della lavanderia / wc.

Le pavimentazioni del piano primo sono in laminato tipo legno, ad eccezione della cucina e del bagno con relativi rivestimenti che sono in piastrelle.

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

Le porte interne sono in legno tamburato.



I serramenti esterni sono costituiti da finestre ad anta prive di vetrocamera, esternamente vi sono gli avvolgibili e le doppie finestre sempre ad anta in alluminio.

Le finiture sono quelle tipiche degli edifici edificati nell'epoca di costruzione del fabbricato stesso, con successivi rimaneggiamenti.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi della porzione ovest di una abitazione binata pressoché rettangolare a due piani, edificata nella metà degli anni 1970.

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

Dal certificato di collaudo datato 18/01/1977, depositato all'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 25/01/1977 al n. 1513, allegato al fascicolo dell'agibilità dell'immobile, si evince che i pilastri e le travi sono in cemento armato, le murature sono in calcestruzzo e bimattoni, i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde in tavellonato di laterizio su muretti di mattoni forati.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di TREVISO non era ancora stato dichiarato territorio sismico, quindi il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Dall'accesso agli atti del Comune di Treviso, successivamente alla costruzione non risultano essere stati eseguiti lavori di ristrutturazione generale e/o dal punto di vista sismico e/o energetico.

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

Impianti:

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

Gli impianti tecnologici, come pure quello fognario, risalgono all'epoca di costruzione e non risultano conformi alle attuali normative.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia alimentata a metano, collegato a radiatori (manca il libretto caldaia).

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



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

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'alloggio è MEDIOCRE, considerata anche la vetustà del fabbricato di oltre quarant'anni.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato negli anni 1970, 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'abitazione attualmente è OCCUPATA DAGLI ESECUTATI E FAMIGLIA.

Essendo abitata è arredata, sono presenti materiali vari ed è allacciata ai pubblici servizi.

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

Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.

Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.



1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

1.7.1) Autorizzazioni Edilizie rilasciate

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TREVISO, per la costruzione del fabbricato e successive modifiche risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- ❖ Licenza Edilizia rilasciata in data 24 marzo 1976, prot. gen. n. 27860, C.E. N. 18/4-76, per nuova costruzione abbinata corpo B;
- ❖ Agibilità in data 11 maggio 1977, n. 8498 Prot. Gen., per fabbricato di nuova costruzione corpo B;
- ❖ Concessione Edilizia rilasciata in data 06/02/1982, prot. gen. n. 41136, C.E.N. 18/3-82, per modifica prospettica.

1.7.2) Conformità Urbanistica

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

Opere non sanabili:

- Sull'angolo nord-ovest del piano terra è stato ricavato abusivamente un vano accessorio accessibile internamente dalla cantina e conseguenti modifiche ai fori prospettici.
Tale modifica ha comportato un aumento di superfici e di volumi che non è sanabile, in quanto come già riportato il fabbricato ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico, e pertanto dovranno essere demolite le pareti di tamponamento eseguite, ripristinando l'originario stato autorizzato.
- La terrazza, lato nord, piano primo, è stata abusivamente tamponata con serramenti fissi apribili.
Tale modifica ha comportato un aumento di superfici e di volumi che non è sanabile, in quanto come già riportato il fabbricato ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico, e pertanto dovranno essere demolite le pareti di tamponamento eseguite, ripristinando l'originario stato autorizzato.
- Le altezze interne del piano terra sono inferiori a quelle già esigue approvate con Licenza Edilizia del 24/03/1976, prot. gen. n. 27860, C.E. N. 18/4-76.

Opere sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001:

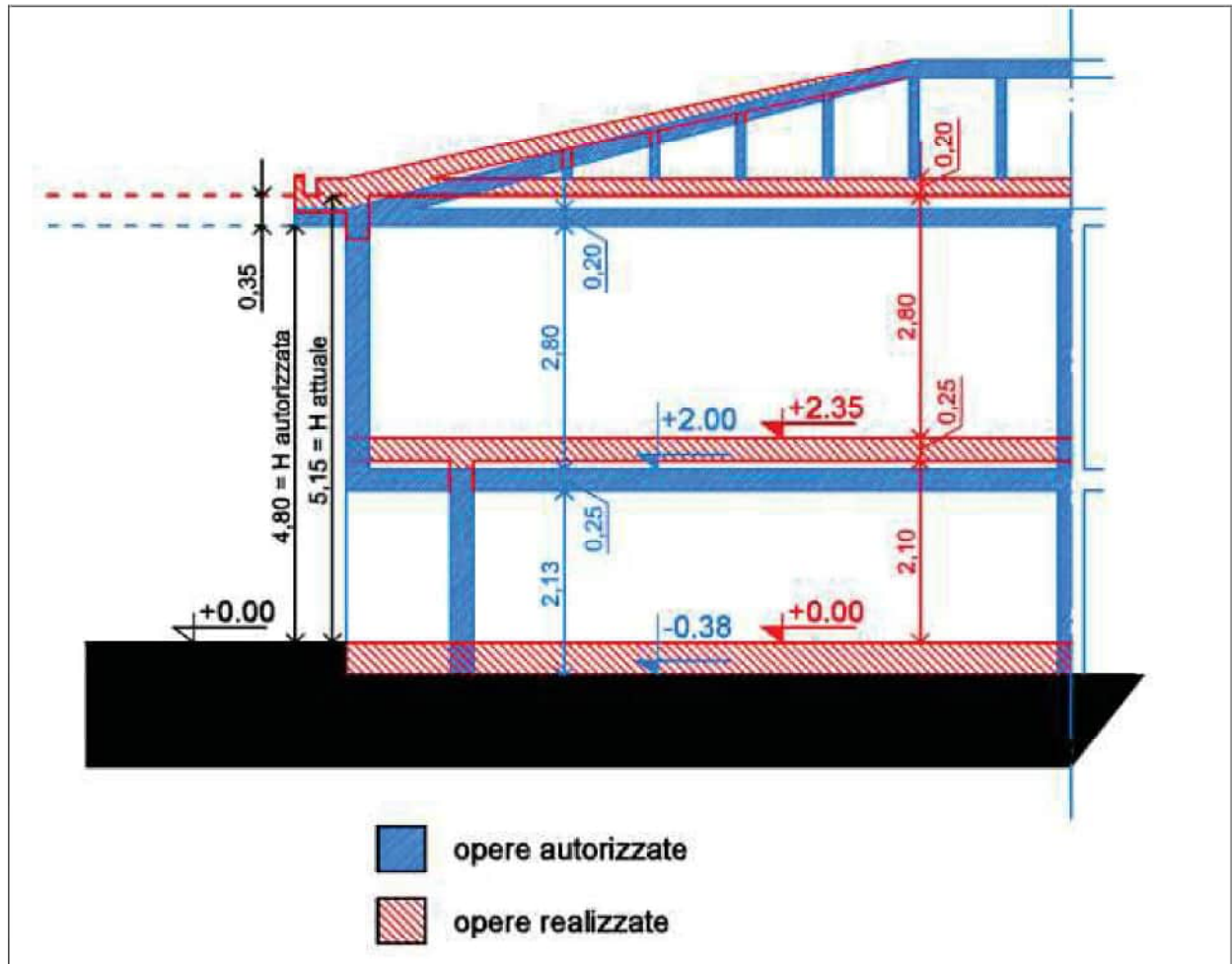
- Vi sono difformità ai fori prospettici (in particolare sulla cantina al piano terra e la camera al piano primo angolo nord-ovest).
- Il locale lavanderia / wc del piano terra comprende anche la doccia.
- Altre lievi difformità interne.



Opere con sanabilità incerta:

In fase di costruzione il fabbricato, anziché essere con il livello di calpestio del piano terra a quota $-0,38$ m, è stato realizzato circa a quota $0,00$ m.

Ciò ha comportato l'innalzamento delle imposte di solaio e di copertura di circa 35 centimetri e, conseguentemente, un aumento del volume urbanistico fuori terra.



La costruzione dell'immobile è stata autorizzata con Licenza Edilizia del 24/03/1976.

Il collaudo statico è stato depositato in data 25/01/1977 all'Ufficio del Genio Civile di Treviso (pertanto in epoca anteriore al 30/01/1977, data di entrata in vigore della Legge 10/1977).

L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 11/05/1977.

L'attuale vincolo paesaggistico è stato istituito successivamente alla costruzione del fabbricato a seguito della Legge c.d. Galasso n. 431 del 04/08/1985.

Le difformità riscontrate sono state realizzate contestualmente alla edificazione del fabbricato originario in quanto riguardanti diverse modalità di realizzazione delle quote di imposta dei solai interni che sono stati realizzati di circa 35 cm più in alto rispetto a quanto autorizzato con conseguente aumento del volume urbanistico.



Quindi le variazioni apportate sono state realizzate in epoca antecedente all'apposizione del suddetto vincolo e precedentemente al rilascio del Certificato di Abitabilità

Tali variazioni comunque non hanno comportato una sostanziale variazione della percezione prospettica dell'immobile nel suo complesso in quanto parzialmente realizzate internamente alla sagoma del solido del fabbricato autorizzato.

In ipotesi, considerando che la costruzione dell'immobile è stata autorizzata con Licenza Edilizia del 24/03/1976, il collaudo statico è stato depositato in data 25/01/1977 all'Ufficio del Genio Civile di Treviso, l'immobile è stato dichiarato abitabile in data 11/05/1977, si potrebbe considerare che sussistano le condizioni di cui all'articolo 93 bis comma 1 della Legge Regionale Veneto 27 giugno 1985 n. 61 (*articolo inserito con l'articolo 7 della Legge Regionale Veneto n. 19 del 30/06/2021*), con il quale viene definito che "lo stato legittimo di immobili in proprietà o in disponibilità di soggetti non autori di variazioni non essenziali risalenti ad epoca anteriore al 30 gennaio 1977, data di entrata in vigore della legge 10/1977 e dotati di certificato di abitabilità/agibilità, coincide con l'assetto dell'immobile al quale si riferiscono i predetti certificati, fatta salva l'efficacia di eventuali interventi successivi attestati da validi titoli abilitativi".

Si potrebbe anche altresì presumere, in considerazione che le difformità riscontrate sono state realizzate contestualmente alla costruzione del fabbricato e quindi in epoca anteriore all'istituzione del vincolo paesaggistico e che la demolizione della modesta volumetria non conforme non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità al progetto autorizzato, che le stesse possano considerarsi realizzate in parziale difformità al progetto autorizzato e possano essere sanate ai sensi dell'articolo 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

L'interpretazione di quanto sopra circa le modalità di sanatoria implica quindi un certo margine di discrezionalità che può essere accertata solamente con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Onde fugare i suddetti dubbi, in data 27/01/2022 è stata presentata richiesta di interpello allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Treviso con prot. 14311 del 31/01/2022, nonché alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso.

A tutt'oggi non si è ricevuto formale risposta a quanto richiesto.

In considerazione di tutto quanto sopra non si è in grado all'attualità di esprimere un giudizio circa la sanabilità della suddetta difformità, che in ipotesi estrema potrebbe anche comportare il ripristino di quanto autorizzato.



1.7.3) Sanabilità Urbanistica

Per le difformità sanabili dovrà essere presentata pratica edilizia di sanatoria ordinaria (c.d. doppia conformità) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il costo presunto delle relative pratiche edilizie, sanzioni amministrative, variazioni catastali si possono quantificare in euro 3.000,00.

I costi per la regolarizzazione delle opere non sanabili e delle opere la cui sanabilità è incerta non sono quantificabili a priori e se ne è tenuto in debito conto nella formulazione del valore di stima.

1.8) 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:

All'esecutato n. 1 le unità in oggetto sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di:

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio DI FRANZIA LUIGI in data 17/11/1981 rep. 146340, trascritto a Treviso in data 14/12/1981 ai numeri R.G. 29037 / R.P. 23861.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierno esecutato, facenti parte di un più ampio edificio bifamiliare, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato di cui è parte o stabilite e poste in essere dalla legge (tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti;



- il muro portante divisorio è promiscuo con l'attigua abitazione sul lato est;
- Servitù non aedificandi costituita in forza di rogito notarile notaio Arrigo Manavello di Vittorio Veneto, rep. 13128 del 04/03/1976, ivi registrato in data 15/03/1976 al n. 552, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 22/03/1976 ai numeri 5171-4445, sui terreni allora censiti in Comune di Treviso, Sezione C, foglio 3, MN. 441 – 450.

1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

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

Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

Piano Terra		circa mq 72
Piano Primo		circa mq 106
Terrazze Piano Primo		circa mq 9
Scoperto Pertinenziale	catastali	circa mq 202



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).

Piano Terra	mq 72 x 0,50 =	circa mq 36
Piano Primo	mq 106 x 1,00 =	circa mq 106
Terrazza Piano Primo	mq 9 x 0,25 =	circa mq 2
Incidenza scoperto pertinenziale		circa mq 6
	TOTALE arrotondato	circa mq 150

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

circa mq 150

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 2021 – Semestre 1

Comune di TREVISO (TV)

Fascia/zona: Periferica / zona periferica tra la zona semicentrale, via Castagnole, via Castellana, via Noalese e Strada San Pelaio

codice di zona: "D2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.450

Valore di mercato MAX: €/mq 1.750

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.500



Tipologia: Abitazioni di tipo economico
 Stato conservativo: normale
 Valore di mercato MIN: €/mq 1.150
 Valore di mercato MAX: €/mq 1.350

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 (**periferica tra la zona semicentrale, via Castagnole, via Castellana, via Noalese e Strada San Pelaio - posizione zona: semiperiferia**):

Abitazione in stabili di 1° fascia
 Valore minimo €/mq 1.405
 Valore medio €/mq 1.537
 Valore massimo €/mq 1.670

Abitazione in stabili di fascia media
 Valore minimo €/mq 1.210
 Valore medio €/mq 1.322
 Valore massimo €/mq 1.433

Abitazione in stabili di 2° fascia
 Valore minimo €/mq 1.091
 Valore medio €/mq 1.148
 Valore massimo €/mq 1.204

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

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Civile abitazione	Comune di Treviso – Pelaio / S.Maria Rovere	243	€ 185.000,00	€/mq 761	Fonte: www.immobiliare.it Rif. annuncio LP 60
Civile abitazione	Comune di Treviso – Pelaio / S.Maria Rovere	252	€ 250.000,00	€/mq 992	Fonte: www.immobiliare.it Rif. annuncio 071 San Pelaio-8265- 9517



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 semiperiferica nord (loc. Santa Maria della Rovere a nord di Viale della Repubblica)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: porzione ovest di binata su due piani fuori terra con scoperto pertinenziale
- Superficie commerciale = mq 150
- Vetustà: edificio costruito nella fine degli anni 1970
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre
- Presenza di difformità edilizie

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato (che tiene altresì conto dell'incertezza della sanabilità di parte delle difformità riscontrate e dei costi per la regolarizzazione delle opere non sanabili) pari a €/mq 1.000,00** ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un **abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%**, **ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di€/mq 900,00**

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

pari a mq 150 x €/mq 900,00 =arrotondato..... **€ 135.000,00**



Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico (se presenti), nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto (fine anni 1970) e successivi rimaneggiamenti;
- vi sono difformità edilizie e catastali.

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

Sanatoria difformità edilizie minori sanabili	€ 3.000,00
Totale detrazioni	€ 3.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
 € 135.000,00 - € 3.000,00 = € 132.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 132.000,00 <div style="text-align: right;">(dicasi Euro centotrentaduemila/00)</div>

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 1 oggetto della presente esecuzione immobiliare, valore che tiene in debito conto della incertezza dell'esito delle pratiche in sanatoria.



1.10) 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 (LOTTO N. 1) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** TRASCRIZIONI *****

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 28/06/2017 ai nn. 21950 / 15309

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 12/06/2017, repertorio n. 6027, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 – 3 – 4 [...omissis...]

contro: **Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 – 3 [...omissis...]

Soggetti n. 2-3-4-5 : [...omissis...]

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

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 2**

Sezione C – foglio 3 – **mappale 450 subalterno -**

Unità negoziali n. 2 – 3 – 4 : [...omissis...]

Sezione D – Ulteriori informazioni:

<< *Il pignoramento si intende agli accessori, alle pertinenze e in particolare alle parti comuni ex artt. 1117 e seguenti del c.c.>>*



A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49792/7215 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17102/2154 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 29/07/2020 ai nn. 23690 / 16016

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 22/06/2020, repertorio n. 2656, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di:

████████████████████
con sede in Roma (RM), c.f. ██████████

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 – 3 [...omissis...]

contro:

Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1**

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

Soggetti n. 2-3-4-5 : [...omissis...]

immobili:

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

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 2**

Sezione C – foglio 3 – **mappale 450 subalterno -**

Unità negoziali n. 2 – 3 : [...omissis...]

Sezione D – Ulteriori informazioni:

<<La trascrizione del pignoramento immobiliare tiene conto del rapporto di comunione legale intercorrente tra i signori “...ESECUTATO N. 3...” e “...ESECUTATO N. 6...” e tra i signori “...ESECUTATO N. 5...” e “...ESECUTATO N. 7...”. Il pignoramento si intende esteso agli accessori, le pertinenze e alle parti comuni ex artt. 1117 e seguenti c.c.>>



ISCRIZIONI

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 01/10/2001 ai nn. 39673 / 6788

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo in forza di atto notarile pubblico a rogito notaio Valvo Paolo di Conegliano (TV), rep. 267746 del 28/09/2001

dati: capitale £ 1.200.000.000; interessi £ 480.000.000; spese £ 120.000.000;
totale £ 1.800.000.000;
tasso interesse annuo 4.887%; durata 15 anni 1 mesi

a favore di:

████████████████████
con sede in Milano (MI), c.f. ████████████████████

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

contro:

Soggetti n. 1-2-3-4 : [...omissis...]

Soggetto n. 5 : **ESECUTATO N. 1**

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

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

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 1**

Immobile n. 2 *gruppo graffati 1*

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 2**

Immobile n. 3 *gruppo graffati 1*

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 450**

Unità negoziali n. 2 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 aprile 2009 ai nn. 13005/2347 di restrizione di beni: scrittura privata di restrizione di beni del Notaio Stiz Ada del 25 marzo 2009 repertorio n. 89607/25452, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 04/06/2012 ai nn. 16931 / 2387

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 28/05/2012 rep. n. 3384 emesso dal Giudice del Tribunale di Treviso

dati: capitale € 194.350,05; interessi € 50.649,95; spese € 5.000,00;
totale € 250.000,00;
tasso interesse annuo 10%;

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 3 - 4 - 5 [...omissis...]

contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 3 - 4 [...omissis...]

Soggetti n. 2-3-4-5-6 : [...omissis...]

immobili: Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1
Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 1**

Immobile n. 2
Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 2**
Sezione C – foglio 3 – **mappale 450 subalterno -**

Unità negoziali n. 1-3-4-5 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49785/7208 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17095/2147 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 25/06/2012 ai nn. 19529 / 2743

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 15/06/2012 rep. n. 3771/2012 emesso dal Tribunale di Treviso

dati: capitale € 1.281.627,13; totale € 1.500.000,00;
tasso interesse annuo 2,5%;

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 2 - 3 - 5 - 6 [..omissis...]

contro: Soggetto n. 6 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 3 - 5 - 6 [..omissis...]

Soggetti n. 1-2-3-4-5 : [...omissis...]

immobili: Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 450 subalterno -**

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 2**

Unità negoziali n. 1-2-3-5-6 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49786/7209 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17096/2148 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 06/07/2012 ai nn. 20906 / 3015

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 30/06/2012 rep. n. 1711/2012 emesso dal Tribunale di Treviso

dati: capitale € 101.841,67; totale € 110.000,00;
tasso interesse annuo 2,5%;

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 1 – 2 – 3 – 5 [..omissis...]

contro: Soggetto n. 6 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 3 [..omissis...]

Soggetti n. 1-2-3-4-5 : [...omissis...]

immobili: Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 450 subalterno -**

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 2**

Unità negoziali n. 1-2-3-5 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49787/7210 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17097/2149 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE****iscritta in data 06/06/2013 ai nn. 17857 / 2346**

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 04/06/2013 rep. n. 1633 emesso dal Tribunale di Treviso

dati: capitale € 127.892,66; spese € 2.107,34; totale € 130.000,00;

a favore di:

██
con sede in Verona (VR), c.f. ██████████

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 2 - 3 - 5 [..omissis...]

contro:

Soggetto n. 5 : ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n.4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - 3 - 5 [..omissis...]

Soggetti n. 1-2-3-4 : [...omissis...]

immobili: Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 2**

Sezione C – foglio 3 – **mappale 450 subalterno -**

Unità negoziali n. 1-2-3-5 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49789/7212 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17099/2151 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 21/06/2013 ai nn. 19534 / 2594

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 12/06/2013 rep. n. 2188/2013 emesso dal Tribunale di Treviso

dati: capitale € 375.290,34; interessi € 28.172,48; spese € 26.537,18;
totale € 430.000,00;

a favore di:

██
con sede in Desio (MI), c.f. ████████████████████

relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 7 - 8 [...omissis...]

contro:

Soggetto n. 5 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - 5 - 7 [...omissis...]

Soggetti n. 1-2-3-4 : [...omissis...]

immobili:

Unità negoziale n. 6 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

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

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 1**

Immobile n. 3

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 441 subalterno 2**

Sezione C – foglio 3 – **mappale 450 subalterno -**

Unità negoziali n. 1-2-3-4-5-7-8 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49790/7213 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17100/2152 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.



1.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



LOTTO N. 2

FABBRICATO BIFAMILIARE A DUE ALLOGGI CON SCOPERTO COMUNE E CON TERRENO DI CIRCA 4.500 MQ CATASTALI

Villorba (TV) – località Fontane Chiesa Vecchia – via Fontane n. 116



2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il LOTTO N. 2 della presente esecuzione immobiliare è composto da un fabbricato bifamiliare a due alloggi, comprensivo di scoperto comune con il Lotto n. 3, e dall'attiguo terreno di circa 4.500 mq catastali, il tutto ubicato in via Fontane n. 116 nel Comune di Villorba (TV), località Fontane Chiesa Vecchia, e risultano così censiti catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

sezione B – foglio 9 (corrispondente al foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 2 : cat. C/6 – cl. 3 – mq 17 – R.C. € 37,75 – via Fontane piano S1

mapp. 39 sub 3 : cat. A/2 – cl. 3 – vani 11 – R.C. € 1.249,83 – via Fontane piano S1-1-2-3

mapp. 39 sub 4 : cat. A/2 – cl. 3 – vani 11 – R.C. € 1.249,83 – via Fontane piano S1-1-2-3

mapp. 39 sub 5 : cat. C/6 – cl. 3 – mq 17 – R.C. € 37,75 – via Fontane piano S1

**con la rispettiva quota di comproprietà di 564/1000
dello scoperto da assegnare in comune con il Lotto n. 3**

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

sezione B – foglio 9 (corrispondente al foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 6 : B.C.N.C. ai sub 2-3-4-5-7-8 (area scoperta di mq 824) – via Fontane piano T



PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 (corrispondente alla sez. B foglio 9 del Catasto Fabbricati)

mapp. 405 : semin arbor cl. 1 – R.D. € 0,16 R.A. € 0,08 – Superficie mq 15

mapp. 407 : semin arbor cl. 1 – R.D. € 30,17 R.A. € 15,45 – Superficie mq 2.850

mapp. 581 : semin arbor cl. 2 – R.D. € 5,45 R.A. € 2,82 – Superficie mq 643 (Deduz. A)

mapp. 649 : semin arbor cl. 1 – R.D. € 11,52 R.A. € 5,90 – Superficie mq 1.088

Sommano totali mq 4.596

con la rispettiva quota di comproprietà di 265/1000
dello scoperto da assegnare in comune con il Lotto n. 3

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

sezione B – foglio 9 (corrispondente al foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 6 : B.C.N.C. ai sub 2-3-4-5-7-8 (area scoperta di mq 824) – via Fontane piano T

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



**Fig. 2.1 – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) : Comune di VILLORBA,
sezione B foglio 9 (fg 19 cat. terreni), mapp. 39**

con colore rosso è indicato il fabbricato bifamiliare mapp. 39 sub 2-3-4-5 (per la proprietà 1/1)
con colore giallo è indicata l'area scoperta comune mapp. 39 sub 6 da assegnarsi in comproprietà con il mapp. 39
sub 7-8 (Lotto n. 3 della presente esecuzione)



Fig. 2.2 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di VILLORBA, fg 19, mapp. 39-405-407-581-649
LA RAPPRESENTAZIONE IN MAPPA DEL MAPP. 39 NON RISULTA AGGIORNATA

con tratteggio rosso è indicato l'ente urbano mapp. 39 suddiviso nei Lotti n. 2 e n. 3 (per il dettaglio vedere la figura precedente 2.1)
 con colore rosso è indicato il terreno mapp. 405 – 407 – 581 – 649 (per la proprietà 1/1)

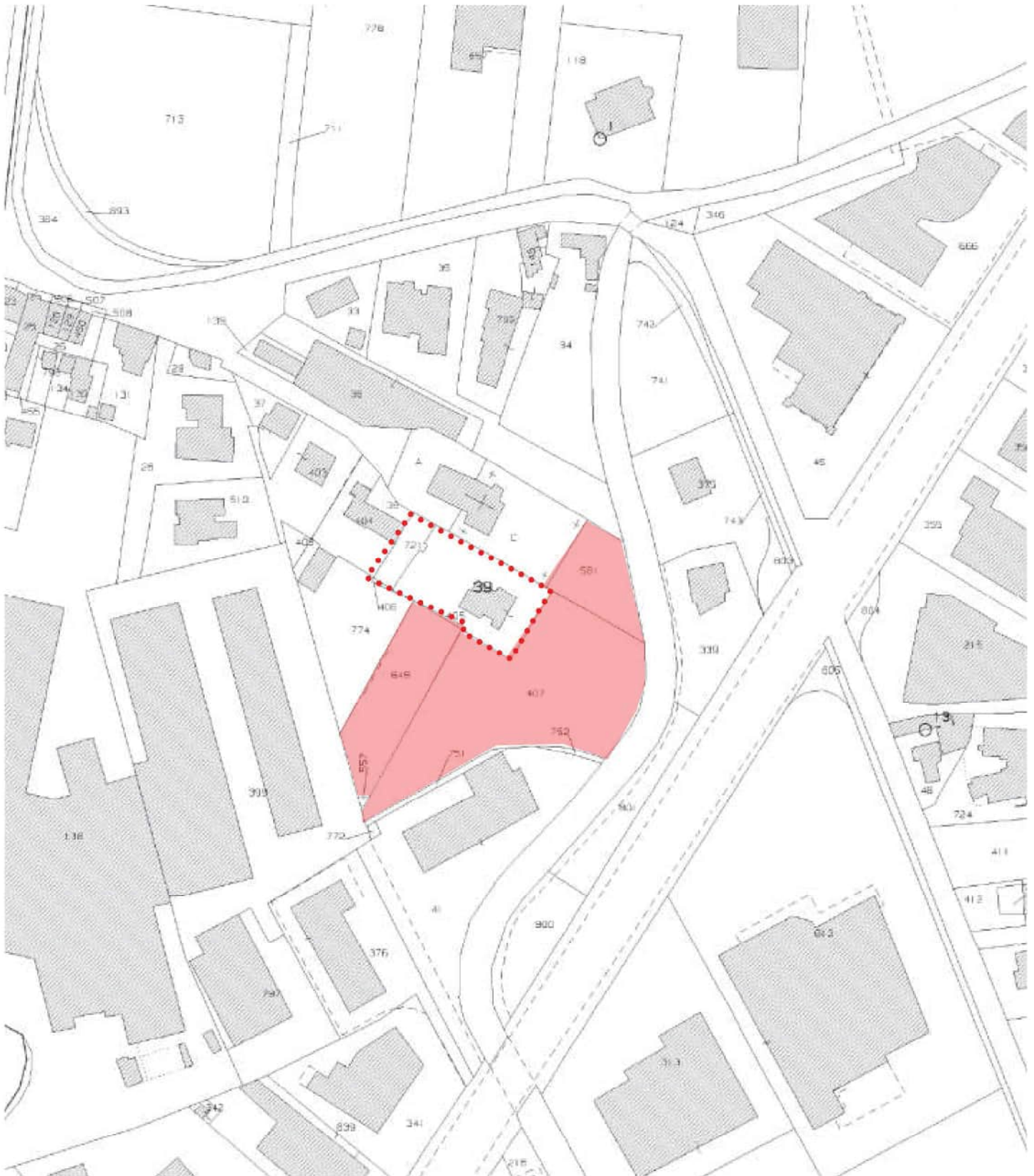


Fig. 2.3 – particolare estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di VILLORBA, fg 19, mapp. 39



Identificazione al Catasto Terreni del fabbricato urbano sovraeretto sul mapp. 39:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato bifamiliare, censito al Catasto Fabbricati con il mapp. 39 sub 2-3-4-5 (sez. B fg. 9 di Villorba), unitamente ad altro immobile facente parte del LOTTO N. 3 della presente esecuzione immobiliare, risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 (corrispondente alla sez. B foglio 9 del Catasto Fabbricati)

mapp. 39 : ente urbano di mq 1.061

mapp. 721 : ente urbano di mq 190

L'attuale mappale 39 di mq 1.061 deriva dalla fusione degli originari mappali 39 – 406 – 540, mentre il mappale 721 deriva dal frazionamento del più ampio mappale 38.

Nell'attuale mappa di visura si sono riscontrate le seguenti difformità:

- *non risulta ancora l'unificazione del mappale 406 con il mappale 39;*



- *non risultano correttamente inseriti i fabbricati presenti sul mappale 39 (in particolare mancano gli immobili identificati con i sub 7 – 8 oggetto del Lotto n. 3 della presente esecuzione e va verificata l'effettiva posizione del sedime dell'immobile identificato con i sub 2-3-4-5 oggetto del Lotto n. 2 della presente esecuzione, come rappresentato nell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati relativo al mappale 39);*
- *nella mappa e nella banca dati del catasto terreni non risulta soppresso il mappale 721 e non risulta unificato con il mappale 39, diversamente da quanto registrato nella banca dati del catasto fabbricati nella quale i sub 2-3-4-5-6-7-8 oggetto di pignoramento risultano rappresentare integralmente il perimetro degli enti urbani mapp. 39 e 721, di fatto unificandoli e identificandoli con il solo mapp. 39. Pertanto non vi è corrispondenza fra catasto fabbricati e catasto terreni seppur, come relazionato, il compendio pignorato è interamente identificato al catasto fabbricati con il mapp. 39 sub 2-3-4-5-6-7-8.*

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

- ❖ Il fabbricato bifamiliare identificato con il mapp. 39 sub 2-3-4-5 (sez. B fg. 9 cat. fabbricati corrispondente al foglio 19 del catasto terreni) confina su tutti e quattro i lati con l'area scoperta comune mapp. 39 sub 6 (sez. B fg. 9 cat. fabbricati) da assegnarsi in proprietà ai Lotti n. 2 e n. 3.
- ❖ Il perimetro esterno dello scoperto comune da assegnarsi in proprietà ai Lotti n. 2 e n. 3 identificato con il mapp. 39 sub 6 (sez. B fg. 9 cat. fabbricati corrispondente al foglio 19 del catasto terreni), esclusi quindi gli immobili inglobati al suo interno, confina:
 - A nord con sedime della chiesa di Fontane Chiesa Vecchia di Villorba ed in minima parte con mapp. 581;
 - Ad est con mappale 407;
 - A sud con mappali 407-405-774;
 - Ad ovest con mappali 774-404-38.
- ❖ I terreni mappali 407 – 581 (Foglio 19 del Catasto Terreni) confinano unitamente in senso orario:
 - con mappale 39, con sedime della chiesa di Fontane di Villorba, con mappale 35, con demanio acque, con mappali 751 – 752 (*di fatto ricompresi nella recinzione*), con mappale 41, con mappale 399, con mappale 557 (*di fatto ricompreso nella recinzione*), con mappale 774.

Si evidenzia che all'interno della recinzione risultano ricompresi i mappali 751 – 752, catastalmente intestati al Demanio Pubblico dello Stato con sede in Roma.

Si evidenzia inoltre che sempre all'interno della recinzione risulta ricompreso il mappale 557, catastalmente intestato ad altra ditta, ma che dai registri di Conservatoria risulta intestato per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà all'esecutato n. 1 e per la restante quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà al dante causa degli odierni esecutati n. 1-2-3-4-5. Per la relativa regolarizzazione dovrebbe essere presentata Denuncia di Successione Integrativa ed, a seguire, integrazione dell'atto di Pignoramento. In caso di non esecuzione delle suddette pratiche, all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione rimarrebbe comunque un'esigua porzione interclusa di terreno di mq 15 catastali.



2.2) UBICAZIONE:

Villorba (TV) – località Fontane Chiesa Vecchia – via Fontane n. 116

Il LOTTO N. 2, composto da un fabbricato bifamiliare a due alloggi, comprensivo di scoperto comune, e dall’attiguo terreno di circa 4.500 mq catastali, è ubicato nel Comune di Villorba (TV), località Fontane Chiesa Vecchia, confinante con la omonima Chiesa e nelle vicinanze dell’Ippodromo Sant’Artemio di Treviso.

Il compendio di fatto è ubicato nella zona periferica di Treviso, in quanto ricade in posizione interna a nord della strada viale della Repubblica (cosiddetta Strada Ovest), in un contesto densamente urbanizzato da immobili residenziali e attività commerciali / direzionali / artigianali / industriali.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, Stazione Ferroviaria (Lancenigo di Villorba) ecc. si trovano nelle immediate vicinanze, in quanto ubicati nei centri frazionali del Comune di Villorba ed simili ed ulteriori servizi, quali ad esempio l’Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, Stazione Ferroviaria ecc. si trovano nell’abitato di Treviso che dista entro cinque chilometri. La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus.

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

Fig. 2.4 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

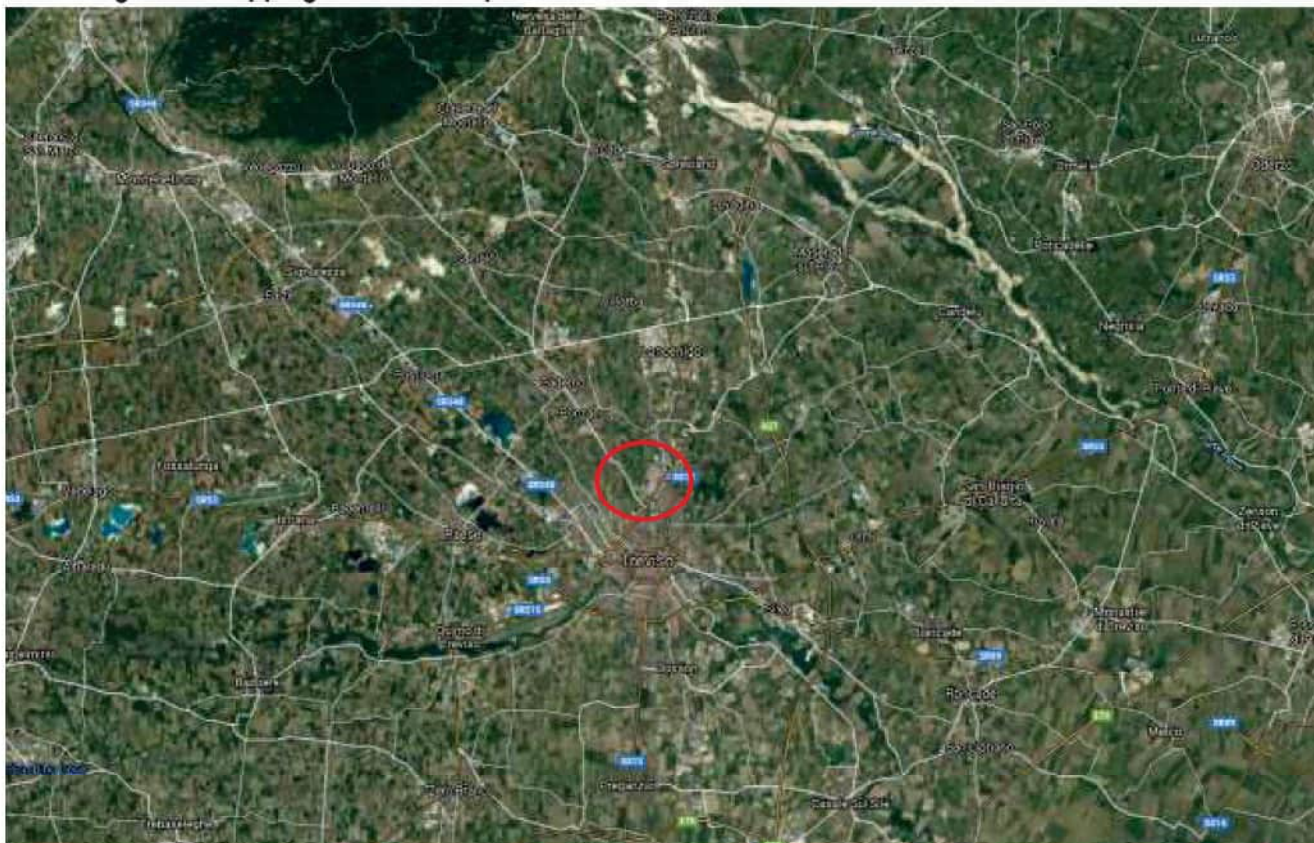


Fig. 2.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

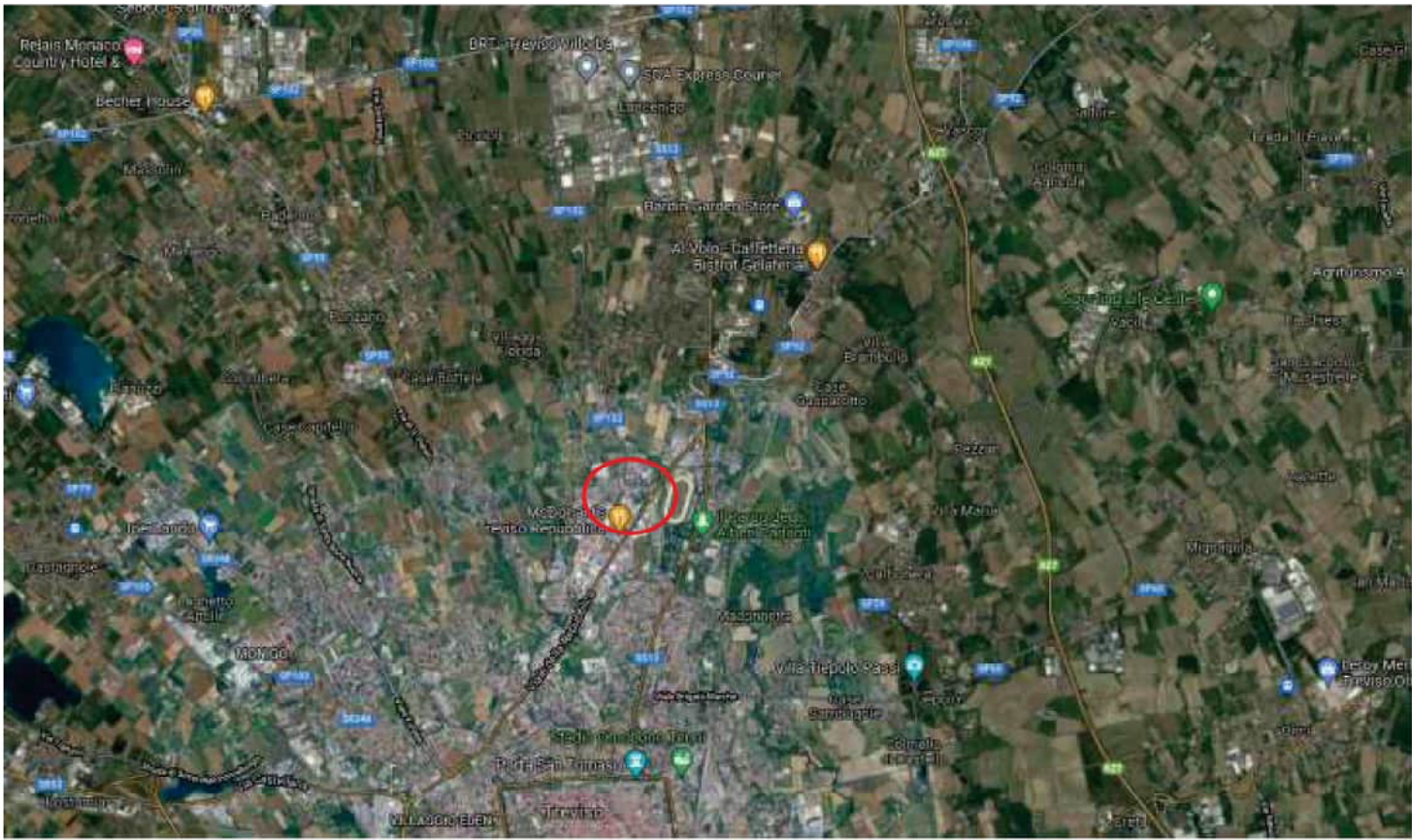


Fig. 2.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

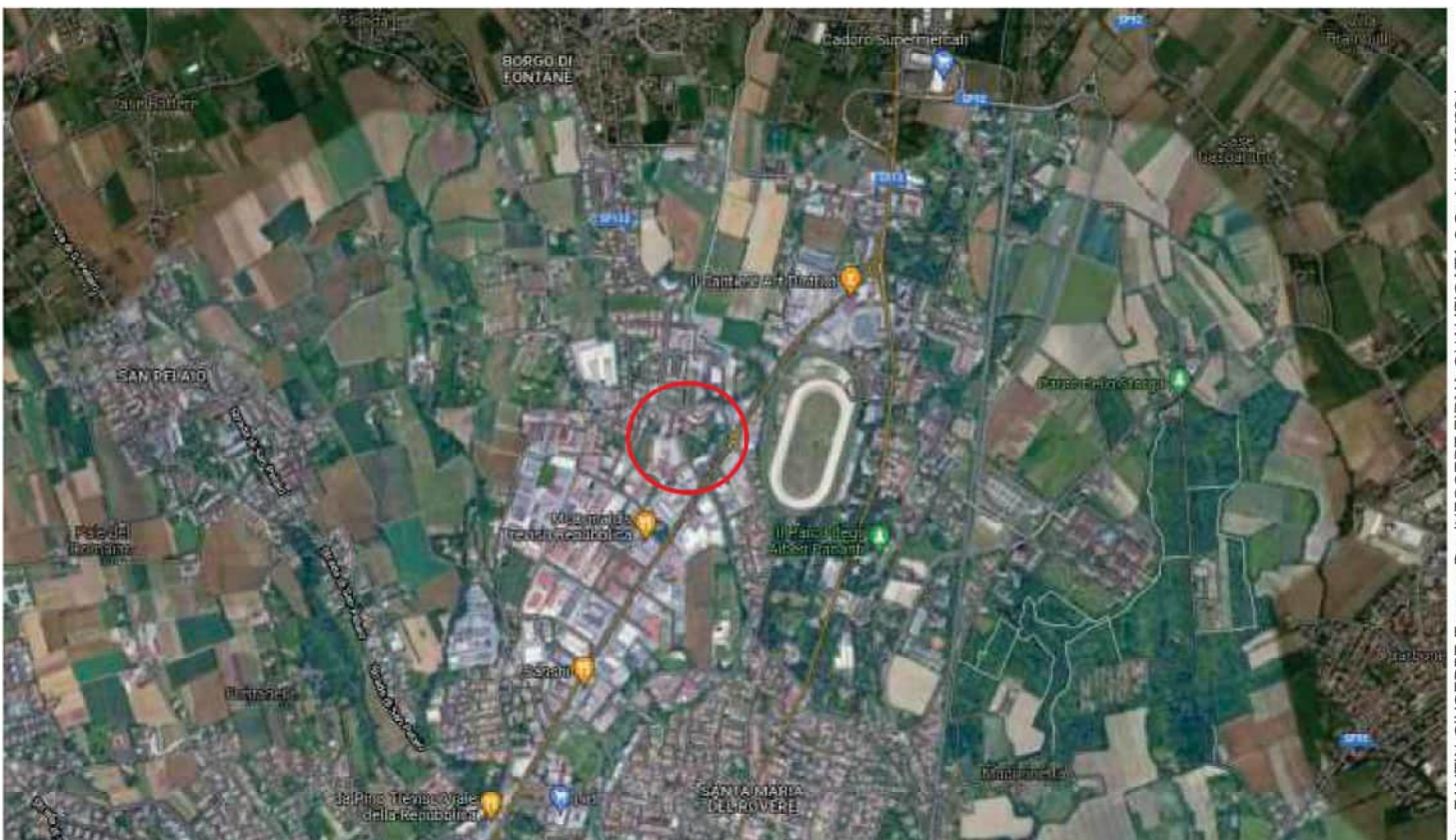


Fig. 2.7 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 2.8 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villorba con prot. n. 5793 del 11/02/2022 (allegato alla presente relazione di stima e a cui si rimanda per maggiori dettagli), vista la normativa attualmente in vigore e gli attuali strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Villorba (Piano Interventi, P.A.T., ecc.), il LOTTO N. 2 oggetto di esecuzione costituito dall'area coperta del fabbricato mapp. 39 sub 2-3-4-5, lo scoperto comune mapp. 39 sub 6 ed il terreno mapp. 405 – 407 – 581 – 649 (Foglio 19 del Catasto Terreni) oggetto, risultano così classificati :

PAT vigente

- ricadono in **“area di urbanizzazione consolidata residenziale”**.

Gli immobili sono ricompresi nell'A.T.O. 7 - “Fontane - Chiesa Vecchia”

Variante n. 1 al PAT

- ricadono in ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art.2 della L.R.14/2017

PI vigente

- Foglio **19**, mappale n. **39** ricade parte in zona tessuto omogeneo **“B – residenziale di completamento”** e parte in zona a tessuto omogeneo **“Vp - verde privato”**;

- Foglio **19**, mappale n. **407** ricade parte in zona tessuto omogeneo **“B – residenziale di completamento”**, parte in zona a tessuto omogeneo **“Vp - verde privato”** e parte in **“corso d'acqua scoperto”**;

- Foglio **19**, mappale n. **581** ricade parte in zona a tessuto omogeneo **“Vp - verde privato”** e parte in **“corso d'acqua scoperto”**;

- Foglio **19**, mappali n. **405 – 649** ricadono in zona tessuto omogeneo **“B – residenziale di completamento”**;

Vincoli

- Foglio **19**, mappali n. **407** e **581** ricadono parzialmente all'interno del vincolo idraulico del **“canale Piavesella”**.

- Tutti i mappali ricadono all'interno del **“vincolo aeronautico - Aeroporto “ A. Canova” di Treviso”**.

- In prossimità dei terreni è presente **“azienda a rischio di incidente rilevante – Industria**



Fig. 2.9 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VILLORBA (Zone significative)
con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione



Fig. 2.10 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VILLORBA (Vincoli)
con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione

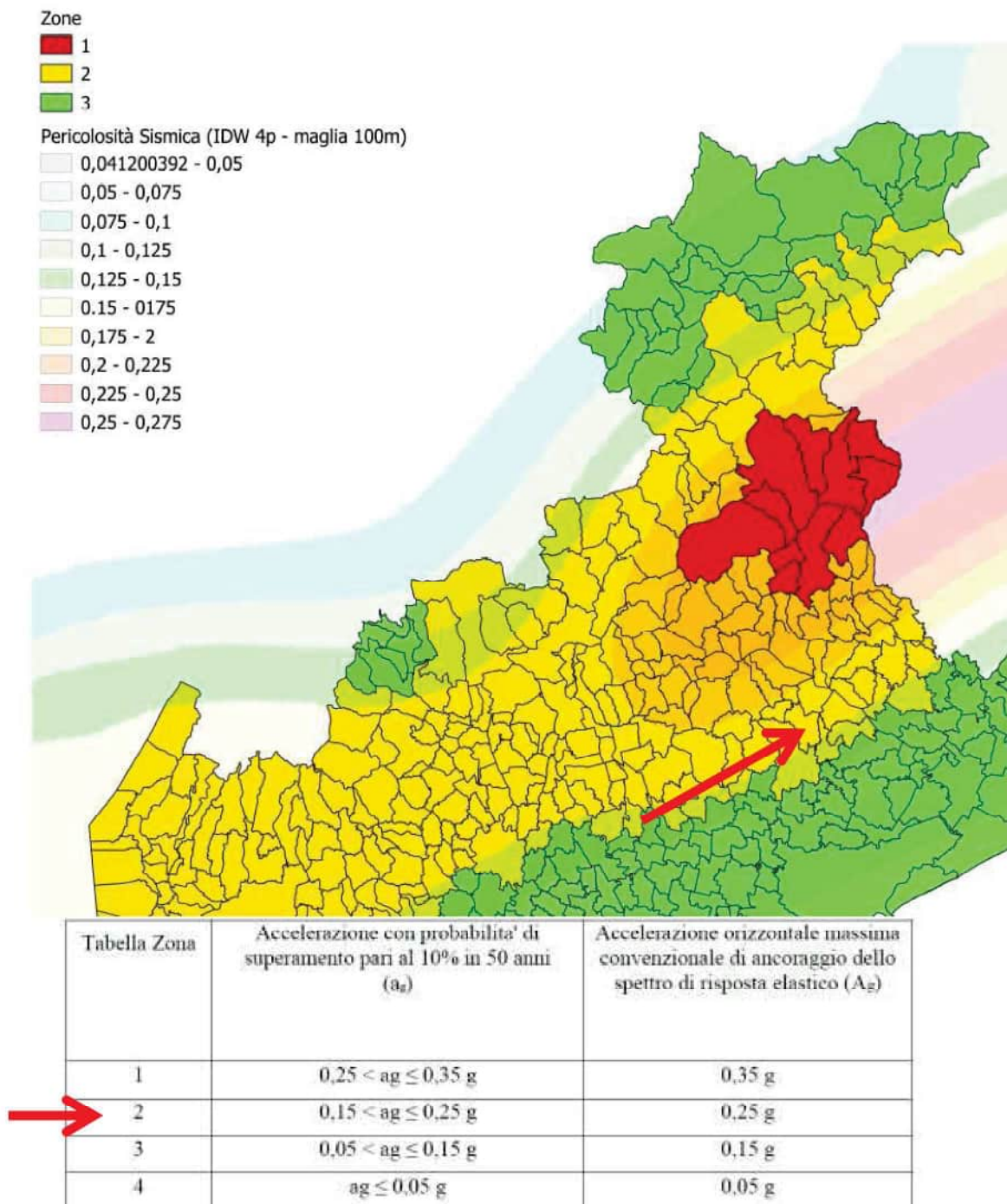


2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di VILLORBA è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

Fig. 2.11 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità mappa catastale:

L'attuale mappale 39 di mq 1.061 deriva dalla fusione degli originari mappali 39 – 406 – 540, mentre il mappale 721 deriva dal frazionamento del più ampio mappale 38.

Nell'attuale mappa di visura si sono riscontrate le seguenti difformità:

- *non risulta ancora l'unificazione del mappale 406 con il mappale 39;*
- *non risultano correttamente inseriti i fabbricati presenti sul mappale 39 (in particolare mancano gli immobili identificati con i sub 7 – 8 oggetto del Lotto n. 3 della presente esecuzione e va verificata l'effettiva posizione del sedime dell'immobile identificato con i sub 2-3-4-5 oggetto del Lotto n. 2 della presente esecuzione, come rappresentato nell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati relativo al mappale 39);*
- *nella mappa e nella banca dati del catasto terreni non risulta soppresso il mappale 721 e non risulta unificato con il mappale 39, diversamente da quanto registrato nella banca dati del catasto fabbricati nella quale i sub 2-3-4-5-6-7-8 oggetto di pignoramento risultano rappresentare integralmente il perimetro degli enti urbani mapp. 39 e 721, di fatto unificandoli e identificandoli con il solo mapp. 39. Pertanto non vi è corrispondenza fra catasto fabbricati e catasto terreni seppur, come relazionato, il compendio pignorato è interamente identificato al catasto fabbricati con il mapp. 39 sub 2-3-4-5-6-7-8.*

Si evidenzia che all'interno della recinzione risultano ricompresi i mappali 751 – 752, catastalmente intestati al Demanio Pubblico dello Stato con sede in Roma.

Si evidenzia inoltre che sempre all'interno della recinzione risulta ricompreso il mappale 557, catastalmente intestato ad altra ditta, ma che dai registri di Conservatoria risulta intestato per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà all'esecutato n. 1 e per la restante quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà al dante causa degli odierni esecutati n. 1-2-3-4-5. Per la relativa regolarizzazione dovrebbe essere presentata Denuncia di Successione Integrativa ed, a seguire, integrazione dell'atto di Pignoramento. In caso di non esecuzione delle suddette pratiche, all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione rimarrebbe comunque un'esigua porzione interclusa di terreno di mq 15 catastali.

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.

Si evidenzia tuttavia che l'intestazione catastale dei mappali 405-649 (fg. 19 di Villorba) non riporta correttamente le quote di comproprietà tra i soggetti che sono in comunione legale dei beni.



Conformità planimetria catastale mapp. 39 sub 2:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**autorimessa** identificata con il **mappale 39 sub 2** (sez. B fg. 9 di Villorba), depositata in banca dati in data 03/04/1981, **si può ritenere conforme allo stato di fatto.**

Conformità planimetria catastale mapp. 39 sub 3:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**abitazione** identificata con il **mappale 39 sub 3** (sez. B fg. 9 di Villorba), depositata in banca dati in data 03/04/1981, **si può ritenere conforme allo stato di fatto**, salvo lievi discordanze interne e prospettiche che comunque non vanno ad incidere sulla consistenza, classamento e rendita catastale dell'immobile.

Conformità planimetria catastale mapp. 39 sub 4:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**autorimessa** identificata con il **mappale 39 sub 4** (sez. B fg. 9 di Villorba), depositata in banca dati in data 03/04/1981, **si può ritenere conforme allo stato di fatto**, salvo lievi discordanze interne e prospettiche che comunque non vanno ad incidere sulla consistenza, classamento e rendita catastale dell'immobile.

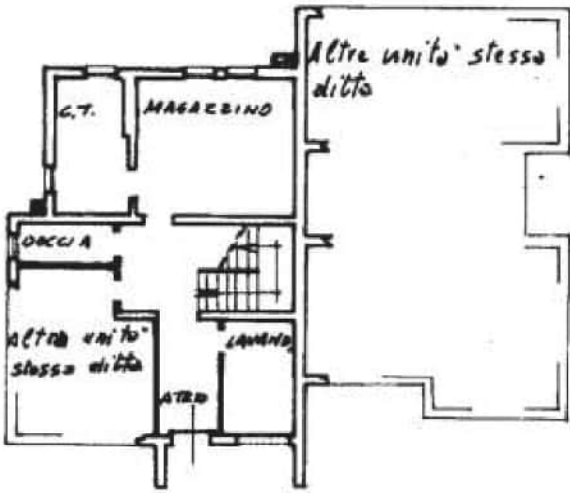
Conformità planimetria catastale mapp. 39 sub 5:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**abitazione** identificata con il **mappale 39 sub 5** (sez. B fg. 9 di Villorba), depositata in banca dati in data 03/04/1981, **si può ritenere conforme allo stato di fatto.**

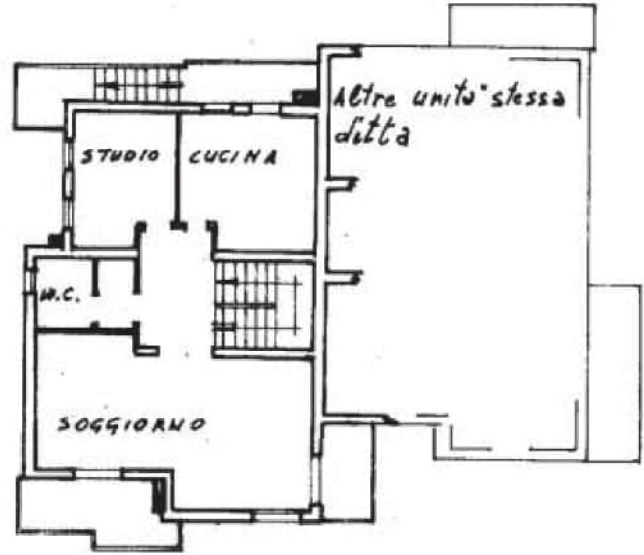


Fig. 2.12 – planim. catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Villorba, mappale 39 sub 3

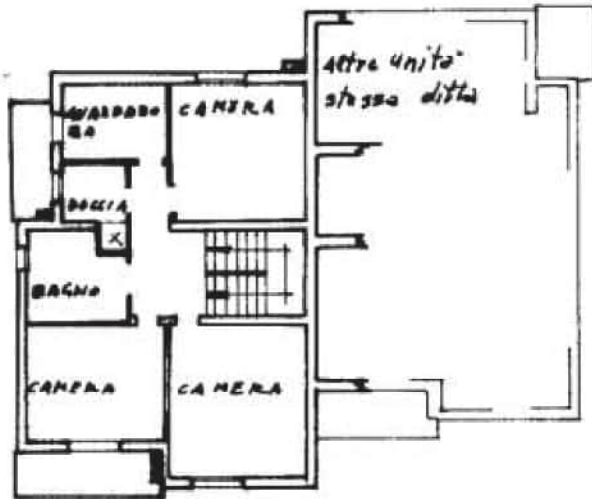
PIANO SEMINTERRATO R: 2.10



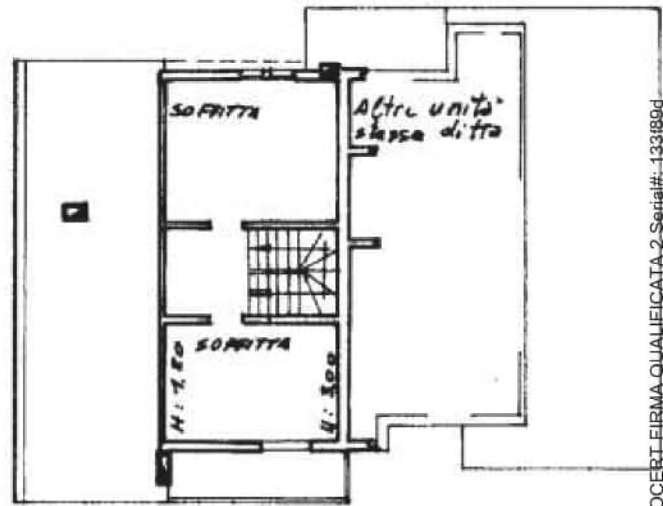
PIANO PRIMO R: 2.80



PIANO SECONDO R: 2.80



PIANO TERZO R: 3.00 ÷ 1.20

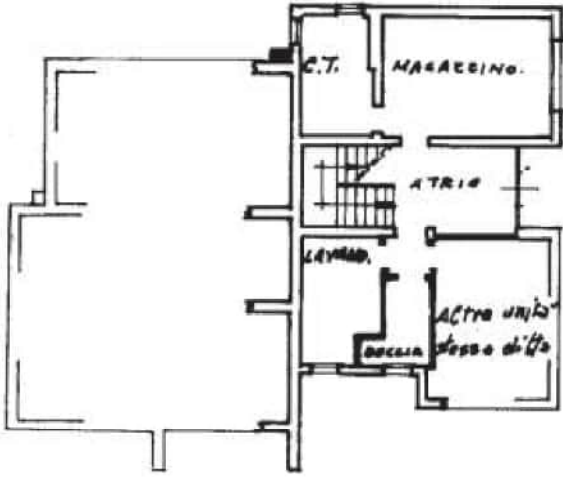


ORIENTAMENTO

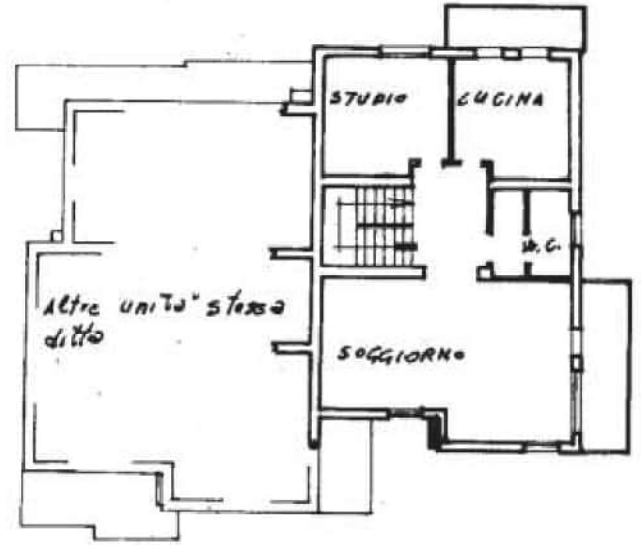


Fig. 2.13 – planim. catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Villorba, mappale 39 sub 4

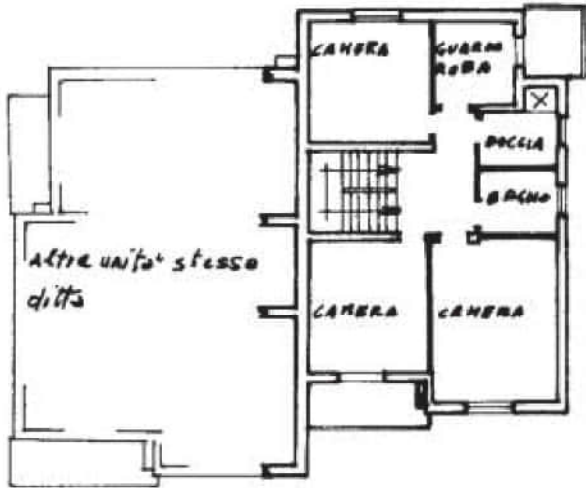
PIANO SEMINTERRATO R: 2.10



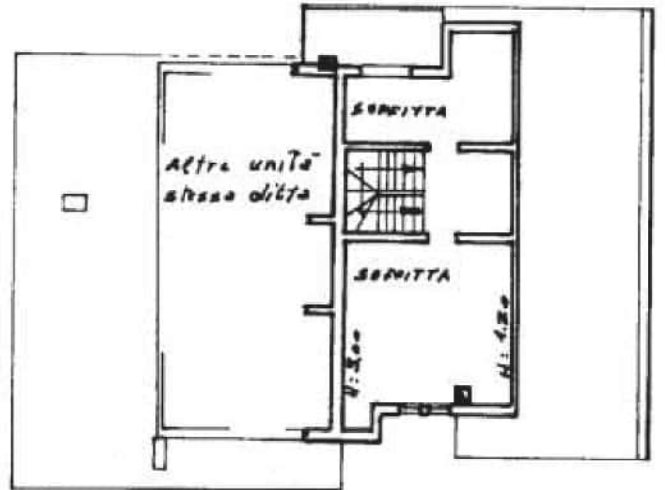
PIANO PRIMO R: 2.80



PIANO SECONDO R: 2.80



PIANO TERZO R: 3.00 ÷ 1.20



2/6/1/1

ORIENTAMENTO



Fig. 2.14 – planim. catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Villorba, mappale 39 sub 2

PIANO SEMINTERRATO R. 2.10

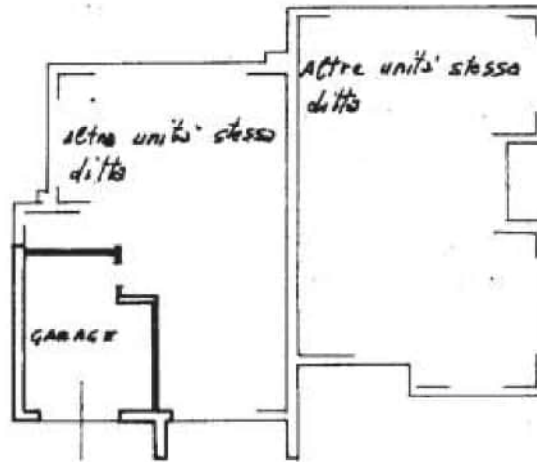
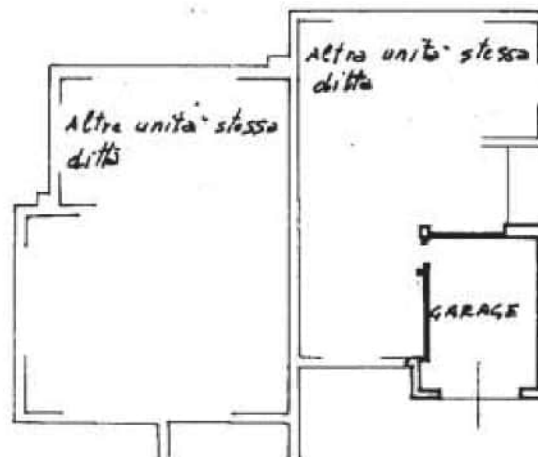


Fig. 2.15 – planim. catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Villorba, mappale 39 sub 5

PIANO SEMINTERRATO R. 2.10



2.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 2

Descrizione generale:

Il LOTTO N. 2, composto da un fabbricato bifamiliare a due alloggi, comprensivo di scoperto comune, e dall'attiguo terreno di circa 4.500 mq catastali, è ubicato nel Comune di Villorba (TV), località Fontane Chiesa Vecchia, confinante con la omonima Chiesa e nelle vicinanze dell'Ippodromo Sant'Artemio di Treviso.

La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni 1970, con abitabilità rilasciata in data 18/06/1980.

Il fabbricato si eleva su quattro piani fuori terra, compreso il sottotetto (privo di ascensore).

L'area esterna si divide in due categorie:

- quella strettamente pertinenziale al fabbricato, identificata catastalmente con il mappale 39 sub 6 di catastali mq 824 circa, adibita ad accessi / camminamenti (parte in lastre di pietra, parte in porfido) e cortile, è da assegnarsi in comproprietà con il LOTTO N. 3 della presente esecuzione immobiliare, in quanto avente l'accesso comune dalla pubblica via Fontane, posto sull'angolo nord-ovest.

Attualmente i confini dello scoperto mapp. 39 sub 6 non sono materializzati sul posto;

- terreno identificato catastalmente con i mappali 405-407-581-649, di complessivi circa mq catastali 4.500, adibito a verde alberato ed attrezzato con un campo da tennis (attualmente in disuso e realizzato abusivamente), classificato nel vigente strumento urbanistico comunale parte in zona tessuto omogeneo "B – residenziale di completamento", parte in zona a tessuto omogeneo "Vp - verde privato", il cui accesso attualmente è lo stesso del fabbricato bifamiliare e del fabbricato oggetto del LOTTO N. 3 della presente esecuzione immobiliare (in quanto non confinante direttamente con la pubblica via).

Quota parte del terreno per circa 2.000 mq (mapp. 405-649 e porzione del mapp. 407) ricade in zona residenziale di completamento "B" con indice di edificabilità di 1,2 mc/mq. Nel computo dell'edificabilità residua andranno altresì computati i volumi dei fabbricati esistenti sul mappale 39.

Lo scoperto sul lato est confina con il canale Piavesella (parzialmente i terreni ricadono all'interno del vincolo idraulico), sull'angolo nord-ovest confina con l'area scoperta della Chiesa Vecchia di Fontane di Villorba (TV), mentre sul lato sud confina con area artigianale/industriale.



All'attualità il complesso edilizio presenta un mediocre aspetto architettonico/conservativo, considerata anche la vetustà di oltre quarant'anni e la mancanza di recenti lavori di manutenzione.

Accessi:

L'accesso al fabbricato è comune con quello del LOTTO N. 3 della presente esecuzione immobiliare, avviene da nord-ovest dalla pubblica via Fontane, attraverso il passaggio sul mappale 38 (fg. 19 di Villorba) di proprietà di terzi non oggetto di esecuzione e di cui non risulta la costituzione della relativa servitù di passaggio, anche se dall'esame dello stato dei luoghi è da presumersi ultraventennale l'esercizio della stessa.

Distribuzione Interna:

L'alloggio lato nord-ovest (mapp. 39 sub 2-3) è così composto:

- al piano terra vi sono l'ingresso, due locali ad uso magazzino, la centrale termica, servizio igienico, garage;
- al piano primo vi sono la cucina con terrazza, un ampio vano soggiorno-pranzo con due terrazze, lo studio, wc con anti / ripostiglio, disimpegno;
- al piano secondo vi sono tre camere, un locale guardaroba, due bagni, disimpegno, due terrazze;
- al piano sottotetto vi sono due locali ad uso lavanderia / soffitta / stenditoio con terrazza.

Il tutto collegato per il tramite del vano scale interno ad uso esclusivo.

L'alloggio lato sud-est (mapp. 39 sub 4-5) è così composto:

- al piano terra vi sono l'ingresso, due locali ad uso magazzino, la centrale termica, servizio igienico, garage;
- al piano primo vi sono la cucina con terrazza, un ampio vano soggiorno-pranzo con terrazza, lo studio, wc con anti / ripostiglio, disimpegno;
- al piano secondo vi sono tre camere, un locale guardaroba, due bagni, disimpegno, due terrazze;
- al piano sottotetto vi sono due locali ad uso lavanderia / soffitta / stenditoio con terrazza.

Il tutto collegato per il tramite del vano scale interno ad uso esclusivo.



Finiture :

Le facciate esterne sono per la maggior quota parte intonacate al civile e tinteggiate.

Si evidenziano fenomeni di umidità e muffe, in particolare sulla parete rivolta verso nord, ed evidenti segni di infiltrazione d'acqua sulle cornici di sporto della copertura.

Il manto di copertura è in tegole.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e porte finestre ad anta con vetrocamera, esternamente vi sono gli avvolgibili ai piani primo e secondo, delle griglie metalliche al piano terra, mentre per quanto riguarda i fori presenti sul prospetto nord sono dotati di finestratura doppia.

La porzione di binata sul lato nord-ovest (sub 2-3) ha pavimentazioni:

- al piano terra per la maggior quota parte in piastrelle di diverse forme/tipologia/colore;
- al piano primo per la maggior quota parte in piastrelle di diverse forme/tipologia/colore;
- al piano secondo e sottotetto parte in moquette e parte in piastrelle (bagni);
- scale interne in lastre di marmo.

La porzione di binata sul lato sud-est (sub 4-5) ha pavimentazioni:

- al piano terra per la maggior quota parte in piastrelle di diverse forme/tipologia/colore;
- al piano primo per la maggior quota parte in piastrelle di diverse forme/tipologia/colore;
- al piano secondo e sottotetto parte in moquette e parte in piastrelle (bagni);
- scale interne in lastre di marmo.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati per la maggior quota parte in bianco, ad eccezione dei rivestimenti delle pareti dei bagni e angolo cottura che sono in piastrelle e del rivestimento in listoni di legno del magazzino al piano terra.

Si evidenziano fenomeni di umidità e muffe su pareti e soffitti interni.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finiture risalgono principalmente all'epoca dei lavori di costruzione (fine anni 1970), salvo qualche esiguo intervento di rimaneggiamento successivo.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di un fabbricato bifamiliare composto da quattro piani fuori terra (compreso il sottotetto), con le due scale interne in posizione centrale, edificato alla fine degli anni 1970 con agibilità rilasciata in data 18/06/1980.



La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto è quella tipica degli edifici residenziali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1970-1980).

Al piano terra vi sono i locali accessori uso garage / magazzino, al piano primo vi è la zona giorno, al piano secondo vi sono le camere, al piano sottotetto vi sono due locali uso soffitta/stenditoio.

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico datato 16/02/1979, depositato agli atti del Comune di Villorba, le strutture portanti si possono così riassumere:

- opere in elevazione costituite da murature perimetrali e interne portanti, eseguite in bimattoni, con qualche pilastro interno in c.a.;
- solai praticabili e copertura delle mansarde in latero-cemento;
- la soffittatura dell'ultimo piano, ove non è praticabile, è con impalcato di tavelloni sopra muretti in foratine, timpani con soletta in c.a.;
- scala interna di collegamento in c.a.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VILLORBA non era ancora stato dichiarato territorio sismico, e conseguentemente il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

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

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile avviene principalmente dal pozzo privato.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia alimentata a metano, una per ciascun alloggio, apparecchi terminali costituiti da radiatori del tipo a lamelle (manca il libretto caldaia).

L'impianto fognario non è a norma e dovrà essere adeguato.

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

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



e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura del fabbricato è MEDIOCRE.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato alla fine degli anni 1970 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

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 :

Il fabbricato bifamiliare attualmente è OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E FAMIGLIE.

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

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica 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.

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

Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.

Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.



2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie rilasciate

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba, per il fabbricato bifamiliare in oggetto risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- ❖ Concessione Edilizia n. 482/77, prot. n. 5758, rilasciata in data 28/02/1978 per la costruzione di un fabbricato a più appartamenti;
- ❖ Concessione Edilizia n. 408/78, prot. n. 9144, rilasciata in data 09/11/1978 per variante planimetrica;
- ❖ Concessione Edilizia n. 88/79, prot. n. 1789, rilasciata in data 05/03/1979 per muretta di cinta;
- ❖ Autorizzazione di Abitabilità n. 9671 rilasciata in data 18/06/1980 per fabbricato urbano bifamigliare;
- ❖ Concessione Edilizia n. 185/82 rilasciata in data 19/04/1982 per la costruzione di una muretta di cinta;
- ❖ Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 34742 del 16/11/2004 per manutenzione straordinaria del tetto.

Conformità urbanistica

Sostanzialmente l'immobile può ritenersi conforme urbanisticamente, in quanto non vi sono difformità essenziali di cui all'articolo 31-32 del D.P.R. 380/2001.

Vi sono comunque delle lievi difformità della distribuzione interna, delle forometrie esterne, difformità prospettiche e dell'aumento di superficie delle soffitte che dovranno essere oggetto di sanatoria mediante procedura ordinaria ai sensi dell'articolo 36 D.P.R. 380/2001 cd. doppia conformità, per un costo presunto di Euro 5.000,00.

Vi sono altresì delle difformità alle altezze interne locali che comunque risultano all'interno delle tolleranze costruttive del 2% (art. 34 bis D.P.R. 380/2001).

Per quanto riguarda il campo tennis realizzato abusivamente sul mappale 407, essendo che lo stesso in area "Verde Privato", nonché in zona di vincolo idraulico del Canale Piavesella, lo stesso, seppure in termini urbanistici non comporti aumenti di volumi o superfici, dovrà comunque essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario in quanto non sanabile.



2.8) 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:

Gli odierni mapp. 39 sez. B fg. 9 del Catasto Fabbricati di Villorba e gli odierni mapp. 407 – 581 fg. 19 del Catasto Terreni di Villorba, facenti parte del lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare, sono pervenuti all'esecutato n. 1 per la quota di 8/12 di proprietà ed agli esecutati n. 2-3-4-5 per la quota di 1/12 di proprietà ciascuno, congiuntamente per l'intera piena proprietà, in forza dei seguenti passaggi:

- **Denuncia di Successione apertasi il 01/12/2000**, registrata a Treviso il 07/08/2001 repertorio n. 79/907 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 19/09/2002 al numero di registro generale 40770 e al numero di registro particolare 29441;

successiva **Accettazione Tacita di Eredità** del notaio Stiz Ada del 25/03/2009 repertorio n. 89608/25453 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 01/04/2009 al numero di registro generale 11832 e al numero di registro particolare 7287 (trascritta su immobili non oggetto della presente procedura);

- per quanto riguarda il mappale 581: **Atto di Compravendita notaio Di Francia Luigi del 24/07/1981 repertorio n. 142969** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 18/08/1981 al numero di registro generale 20362 e al numero di registro particolare 16777;

- per quanto riguarda il mappale 39 e 407: **Titoli antecedenti al 03/01/1977**, tra i quali l'Atto di Compravendita notaio Romero Volpi del 12/12/1972 repertorio n. 20905, registrato a Treviso il 22/12/1972 al n. 5099 mod. 71 M Pubblici.

Per quanto riguarda i terreni mappali 405-649 fg. 19 del Catasto Terreni di Villorba, facenti parte del lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare, sono pervenuti agli esecutati n. 1 - 4 per la quota di 1/4 di proprietà ciascuno, all'esecutato n. 3 per la quota di 1/4 di proprietà in regime di comunione legale con l'esecutato n. 6, all'esecutato n. 5 per la quota di 1/4 di proprietà in regime di comunione legale con l'esecutato n. 7, congiuntamente per l'intera piena proprietà, in forza dei seguenti passaggi:



- **Atto di Compravendita notaio Di Francia Luigi del 24/05/1990 repertorio n. 210942**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 26/06/1990 al numero di registro generale 16845 e al numero di registro particolare 12545.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo agli odierni esecutati sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura edilizia o stabilite e poste in essere dalla legge (tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura edilizia);
- Dichiarazione di Vincolo datata 08/02/1978 a norma dell'art. 11 lett. A n. 10 e 11 dell'allora Regolamento Edilizio secondo il progetto redatto in data 19/07/1977, registrata a Treviso il 08/02/1978 al n. 1624 Mod. 71 M Privati.

Si evidenzia che all'interno della recinzione risultano ricompresi i mappali 751 – 752, catastalmente intestati al Demanio Pubblico dello Stato con sede in Roma. Si evidenzia inoltre che sempre all'interno della recinzione risulta ricompreso il mappale 557, catastalmente intestato ad altra ditta, ma che dai registri di Conservatoria risulta intestato per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà all'esecutato n. 1 e per la restante quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà al dante causa degli odierni esecutati n. 1-2-3-4-5. Per la relativa regolarizzazione dovrebbe essere presentata Denuncia di Successione Integrativa ed, a seguire, integrazione dell'atto di Pignoramento. In caso di non esecuzione delle suddette pratiche, all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione rimarrebbe comunque un'esigua porzione interclusa di terreno di mq 15 catastali.

Lo scoperto comune (mapp. 39 sub 6), per garantire l'accessibilità agli immobili oggetto di vendita forzata, dovrà essere assegnato in millesimi di comproprietà (proporzionalmente al valore delle singole porzioni di immobile) come da sottostante tabella redatta sulla scorta del valore delle singole porzioni immobiliari.

Tabella millesimi comproprietà area comune mapp. 39 sub 6 (sez. B fg. 9 Villorba)

LOTTO	Immobile	Valore	Millesimi
2	Bifamiliare mapp. 39 sub 2-3-4-5	€ 495.600,00	564
2	Terreno mapp. 405-407-581-649	€ 232.500,00	265
3	Abitazione e annesso mapp. 39 sub 7-8	€ 150.500,00	171
	Totale	€ 878.600,00	1.000



2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério adottato per la stima dell'immobile

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

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

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

Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

Piano Terra		circa mq 144
Piano Primo		circa mq 162
Piano Secondo		circa mq 148
Sottotetto (autorizzato)		circa mq 47
Terrazze		circa mq 50
Terreno mapp. 405-407-581-649		circa mq 4.500

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).



Piano terra	mq 144 x 0,50 =	circa mq 72
Piano primo	mq 162 x 1,00 =	circa mq 162
Piano secondo	mq 148 x 1,00 =	circa mq 148
Sottotetto (autorizzato)	mq 47 x 0,40 =	circa mq 19
Terrazze	mq 50 x 0,25 =	circa mq 12
	TOTALE arrotondato	circa mq 413

La **superficie commerciale dell'immobile mapp. 39 sub 2-3-4-5,**

ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e

delle superfici secondarie ragguagliate ai

rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili),

misura complessivamente (superficie indicativa) =

circa mq 413

Come risulta dal paragrafo della zonizzazione urbanistica, il terreno mappale 405 – 649 e quota parte del terreno mappale 407 risultano classificati in area residenziale di completamento “B” per circa 2.000 mq con indice di edificabilità di 1,2 mc/mq.

Nel computo dell'edificabilità residua andranno altresì computati i volumi dei fabbricati esistenti sul mappale 39, pertanto all'attualità vi è una residua capacità edificatoria che si stima cautelativamente in circa mc 1.000 (si precisa comunque che fra la data odierna di redazione della presente relazione di stima 19/09/2022 e l'eventuale futura data di aggiudicazione dell'immobile **potrebbero intervenire varianti urbanistiche che potrebbero variare in aumento, diminuzione o stralcio della suddetta residua capacità edificatoria, come potrebbero altresì intervenire diverse destinazioni urbanistiche**).

Riepilogo consistenze superfici commerciali:

abitazioni circa mq 413

area in zona B residenziale di completamento circa mq 2.000

edificabilità residua circa mc 1.000

area in Verde Privato circa mq 2.500



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 2021 – Semestre 2

Comune di VILLORBA (TV)

Fascia/zona: Centrale / Centrale Villorba – Carità – Fontane – Castrette

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.000

Valore di mercato MAX: €/mq 1.350

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.350

Valore di mercato MAX: €/mq 1.450

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona centrale**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.164

Valore medio €/mq 1.335

Valore massimo €/mq 1.506

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.023

Valore medio €/mq 1.170

Valore massimo €/mq 1.316

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 966

Valore medio €/mq 1.027

Valore massimo €/mq 1.089



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

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTI
Casa indipendente	Comune di Villorba Fraz. Lancenigo	122	€ 185.000,00	€/mq 1.516	Fonte: www.immobiliare.it Rif. annuncio I/LC275
Casa indipendente	Comune di Villorba Fraz. Lancenigo	154	€ 214.425,00	€/mq 1.392	Fonte: www.immobiliare.it Rif. annuncio AX62/22

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona centrale di Villorba (TV), località Fontane
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: fabbricato bifamiliare con scoperto da assegnarsi in comune al Lotto n. 3 della presente Esecuzione Immobiliare e con attiguo terreno di circa 4.500 mq catastali
- Superficie commerciale
 - abitazioni circa mq 413**
 - area in zona B residenziale di completamento circa mq 2.000**
 - edificabilità residua circa mc 1.000**
 - area in Verde Privato circa mq 2.500**
- Vetustà: fine anni 1970
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre



Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a** (che tiene in debito conto le spese di demolizione del campo da tennis)

per l'abitazione..... €/mq 1.200,00
 terreno pertinenziale in Verde Privato.... €/mq 25,00
 terreno pertinenziale in Zona B €/mq 35,00
 capacità edificatoria residua €/mc 100,00

moltiplicando tali valori unitari per le consistenze si ottengono i seguenti valori :

ABITAZIONE mq 413 x €/mq 1.200 = € 495.600,00
 TERRENO PERTINENZ. IN VERDE PRIVATO mq 2.500 x €/mq 25,00 =€ 62.500,00
 TERRENO PERTINENZ. IN ZONA B mq 2.000 x €/mq 35,00 =€ 70.000,00
 CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA mc 1.000 x €/mc 100,00 = € 100.000,00
 Sommano totali arrotondati € 728.000,00

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

valore complessivo di € 728.000 x 0,90 = € 655.000,00

Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato in oggetto (fine anni 1970);
- vi sono difformità edilizie e catastali da sanare.



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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 5.000,00
Totale detrazioni	€ 5.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 655.000,00 - € 5.000,00 = € 650.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 650.000,00 (dicasi Euro seicentocinquantamila/00)
--

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



2.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 28/06/2017 ai nn. 21950 / 15309

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 12/06/2017, repertorio n. 6027, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di:

██
con sede in Vicenza (VI), c.f. ████████████████████

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

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 6/8

relativamente all'unità negoziale n. 1 - 3 [...omissis...]

contro:

Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 8/12

relativamente all'unità negoziale n. 1 - 3 [...omissis...]

Soggetto n. 2 : ESECUTATO N. 3

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8

relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]

Soggetto n. 3 : ESECUTATO N. 5

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8

relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]

Soggetto n. 4 : ESECUTATO N. 4

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8

relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]

Soggetto n. 5 : ESECUTATO N. 2

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8

relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]



immobili: Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 2**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 3**

Immobile n. 3

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 4**

Immobile n. 4

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 5**

Immobile n. 5

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 6**

Immobile n. 6-7 - [...omissis...]

Immobile n. 8

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
foglio 19 – **mappale 407**

Immobile n. 9

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
foglio 19 – **mappale 581**

Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 6/8

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
foglio 19 – **mappale 405**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
foglio 19 – **mappale 649**

Immobili n. 3-4-5-6 : [...omissis...]

Unità negoziali n. 1 – 3 : [...omissis...]

Sezione D – Ulteriori informazioni:

<< Il pignoramento si intende agli accessori, alle pertinenze e in particolare alle parti comuni ex artt. 1117 e seguenti del c.c.>>



A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49792/7215 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17102/2154 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
trascritto in data 29/07/2020 ai nn. 23690 / 16016

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 22/06/2020, repertorio n. 2656, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di:

████████████████████
 con sede in Roma (RM), c.f. ████████████████████

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

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1 [...omissis...]

contro:

Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 8/12
 relativamente all'unità negoziale n. 1 [...omissis...]

Soggetto n. 2 : ESECUTATO N. 3

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8
 (in regime di comunione legale)

Soggetto n. 3 : ESECUTATO N. 5

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8
 (in regime di comunione legale)

Soggetto n. 4 : ESECUTATO N. 2

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8

Soggetto n. 5 : ESECUTATO N. 4

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8

immobili: Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati



Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 2**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 3**

Immobile n. 3

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 4**

Immobile n. 4

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 5**

Immobile n. 5

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 6**

Immobile n. 6-7 - [...omissis...]

Immobile n. 8

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 407**

Immobile n. 9

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 581**

Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 405**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 649**

Unità negoziale n. 1 : [...omissis...]

Sezione D – Ulteriori informazioni:

<<La trascrizione del pignoramento immobiliare tiene conto del rapporto di comunione legale intercorrente tra i signori “...ESECUTATO N. 3...” e “...ESECUTATO N. 6...” e tra i signori “...ESECUTATO N. 5...” e “...ESECUTATO N. 7...”. Il pignoramento si intende esteso agli accessori, le pertinenze e alle parti comuni ex artt. 1117 e seguenti c.c.>>



ISCRIZIONI

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 13/04/2012 ai nn. 11569 / 1623

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 27/03/2012 rep. n. 11737/2012 emesso dal Giudice del Tribunale di Civile di Milano

dati: capitale € 163.193,77; interessi € 1.177,43; spese € 5.069,75;
totale € 169.440,95

a favore di:

██
con sede in Milano (MI), c.f. ██████████

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

contro:

Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 4**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 3**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Soggetto n. 4 : **ESECUTATO N. 5**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Soggetto n. 5 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 8/12

immobili:

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

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 2**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 3**

Immobile n. 3

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 4**

Immobile n. 4

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 5**

Immobile n. 5-6 - [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 04/06/2012 ai nn. 16931 / 2387

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 28/05/2012 rep. n. 3384 emesso dal Giudice del Tribunale di Treviso

dati: capitale € 194.350,05; interessi € 50.649,95; spese € 5.000,00;
totale € 250.000,00;
tasso interesse annuo 10%;

a favore di:

con sede in Vicenza (VI), c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 6/8
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 2 - 4 [..omissis...]

contro:

Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 2 - 4 [..omissis...]

Soggetto n. 2 : ESECUTATO N. 3

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8
relativamente all'unità negoziale n. 4 [..omissis...]

Soggetto n. 3 : ESECUTATO N. 5

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8
relativamente all'unità negoziale n. 4 [..omissis...]

Soggetto n. 4 : ESECUTATO N. 2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8
relativamente all'unità negoziale n. 4 [..omissis...]

Soggetto n. 5 : ESECUTATO N. 4

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8
relativamente all'unità negoziale n. 4 [..omissis...]

Soggetto n. 6 : [...omissis...]

immobili: Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 2**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 3**

Immobile n. 3

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati



Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 4**
 Immobile n. 4
 Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 5**
 Immobile n. 5
 Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 6**
 Immobile n. 6-7 - [...omissis...]
 Immobile n. 8
 Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 407**
 Immobile n. 9
 Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 581**

Unità negoziale n. 5 - per il diritto di proprietà per la quota di 6/8

Immobile n. 1
 Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 405**
 Immobile n. 2
 Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 649**
 Immobili n. 3-4-5-6 : [...omissis...]

Unità negoziali n. 1-2-4 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49785/7208 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17095/2147 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

❖ IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta in data 25/06/2012 ai nn. 19529 / 2743

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 15/06/2012 rep. n. 3771/2012 emesso dal Tribunale di Treviso

dati: capitale € 1.281.627,13; totale € 1.500.000,00;
 tasso interesse annuo 2,5%;



- a favore di: ██████████
 con sede in Roma (RM), c.f. ██████████
 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 6/8
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - 4 - 5 - 6 [...omissis...]
- contro: **Soggetto n. 2 : ESECUTATO N. 4**
 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
 relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]
- Soggetto n. 3 : ESECUTATO N. 2**
 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
 relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]
- Soggetto n. 4 : ESECUTATO N. 3**
 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
 relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]
- Soggetto n. 5 : ESECUTATO N. 5**
 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
 relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]
- Soggetto n. 6 : ESECUTATO N. 1**
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 4/12
 relativamente all'unità negoziale n. 4 - 5 - 6 [...omissis...]
- Soggetti n. 1 : [...omissis...]
- Immobili: Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 6/8
 Immobile n. 1
 Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 405**
 Immobile n. 2
 Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 649**
 Immobili n. 3-4-5-6: [...omissis...]
- Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 Immobile n. 1
 Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 2**
 Immobile n. 2
 Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 3**
 Immobile n. 3



Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 4**
 Immobile n. 4

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 5**
 Immobile n. 5

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 6**
 Immobile n. 6-7 - [...omissis...]
 Immobile n. 8

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 407**
 Immobile n. 9

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 581**
 Immobile n. 10

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 39**

Unità negoziali n. 1 – 4 – 5 – 6 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49786/7209 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17096/2148 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

❖ IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta in data 06/07/2012 ai nn. 20906 / 3015

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 30/06/2012 rep. n. 1711/2012 emesso dal Tribunale di Treviso

dati: capitale € 101.841,67; totale € 110.000,00;
 tasso interesse annuo 2,5%;

a favore di:

████████████████████
 con sede in Verona (VR), c.f. ██████████

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 6/8

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 12/24

relativamente all'unità negoziale n. 1 – 4 – 5 [...omissis...]



- contro: **Soggetto n. 2 : ESECUTATO N. 4**
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24
relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]
- Soggetto n. 3 : ESECUTATO N. 2**
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24
relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]
- Soggetto n. 4 : ESECUTATO N. 3**
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24
relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]
- Soggetto n. 5 : ESECUTATO N. 5**
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24
relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]
- Soggetto n. 6 : ESECUTATO N. 1**
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 4/24
relativamente all'unità negoziale n. 4 [...omissis...]

Soggetti n. 1 : [...omissis...]

- Immobili: **Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 6/8**
- Immobile n. 1
Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
foglio 19 – **mappale 405**
 - Immobile n. 2
Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
foglio 19 – **mappale 649**
 - Immobili n. 3-4-5-6: [...omissis...]
- Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 12/24**
- Immobile n. 1
Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 2**
 - Immobile n. 2
Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 3**
 - Immobile n. 3
Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 4**
 - Immobile n. 4
Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati



relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]

Soggetto n. 3 : ESECUTATO N. 4

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/8
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]

Soggetto n. 4 : ESECUTATO N. 5

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]

Soggetto n. 5 : ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - 4 [...omissis...]

Immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 6/8

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 405**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 649**

Immobili n. 3-4-5-6: [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 2**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 3**

Immobile n. 3

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 4**

Immobile n. 4

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 5**

Immobile n. 5 - 6 - [...omissis...]

Immobile n. 7

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 407**

Immobile n. 8

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 581**

Immobile n. 9

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati



relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8
 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
 relativamente all'unità negoziale n. 3 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 5 : ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 4/12
 relativamente all'unità negoziale n. 3 - 4 - 5 [...omissis...]

Immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 6/8

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 405**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 649**

Immobili n. 3-4-5-6-7-8-9: [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 2**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 3**

Immobile n. 3

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 4**

Immobile n. 4

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 5**

Immobile n. 5-6 - [...omissis...]

Immobile n. 7

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 407**

Immobile n. 8

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 581**

Immobile n. 9

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 6**

Immobile n. 10

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
 foglio 19 – **mappale 39**

Unità negoziali n. 3 - 4 - 5 : [...omissis...]



relativamente all'unità negoziale n. 5 – 6 [...omissis...]

Immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 4/4

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 405**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 649**

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 8/12

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 407**

Immobile n. 2

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 3**

Immobile n. 3

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 2**

Immobile n. 4

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 4**

Immobile n. 5

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 5**

Immobile n. 6-7 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 7 - per il diritto di proprietà per la quota di 12/12

Immobile n. 1

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 581**

Unità negoziali n. 3 – 4 - 5 – 6 - 8 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49790/7213 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17100/2152 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.



2.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Viste generali dell'accesso al fabbricato





Viste generali degli esterni e dello scoperto















OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



LOTTO N. 3

VETUSTA ABITAZIONE ED ANNESSO SU CORPO SEPARATO CON SCOPERTO COMUNE
Villorba (TV) – località Fontane Chiesa Vecchia – via Fontane n. 116



3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il LOTTO N. 3 della presente esecuzione immobiliare è composto da una vetusta abitazione, facente parte di una schiera edilizia, comprensiva di annesso urbano su corpo separato e di esiguo scoperto comune con il Lotto n. 2, il tutto ubicato in via Fontane n. 116 nel Comune di Villorba (TV), località Fontane Chiesa Vecchia, e risultano così censiti catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

sezione B – foglio 9 (corrispondente al foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 7 : cat. A/7 – cl. 2 – vani 12,5 – R.C. € 1.387,98 – via Fontane n. 116 piano T-1-2

mapp. 39 sub 8 : cat. C/6 – cl. 2 – mq 37 – R.C. € 68,79 – via Fontane n. 116 piano T

con la rispettiva quota di comproprietà di 171/1000 **dello scoperto da assegnare in comune con il Lotto n. 2**

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Fabbricati

sezione B – foglio 9 (corrispondente al foglio 19 del Catasto Terreni)

mapp. 39 sub 6 : B.C.N.C. ai sub 2-3-4-5-7-8 (area scoperta di mq 824) – via Fontane piano T

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



**Fig. 3.1 – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) : Comune di VILLORBA,
sezione B foglio 9 (fg 19 cat. terreni), mapp. 39**

con colore rosso è indicato la vetusta abitazione con l'annesso urbano su corpo separato
mapp. 39 sub 7-8 (per la proprietà 1/1)

con colore giallo è indicata l'area scoperta comune mapp. 39 sub 6 da assegnarsi in comproprietà con il mapp. 39
sub 2-3-4-5 e con i mapp. 405-407-581-649 (Lotto n. 2 della presente esecuzione)



Fig. 3.2 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di VILLORBA, fg 19, mapp. 39-405-649
LA RAPPRESENTAZIONE IN MAPPA DEL MAPP. 39 NON RISULTA AGGIORNATA

con tratteggio rosso è indicato l'ente urbano mapp. 39 (per il dettaglio vedere la figura precedente 3.1)



Fig. 3.3 – particolare estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di VILLORBA, fg 19, mapp. 39

LA RAPPRESENTAZIONE IN MAPPA DEL MAPP. 39 NON RISULTA AGGIORNATA



Identificazione al Catasto Terreni del fabbricato urbano sovraeretto sul mapp. 39:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste la vetusta abitazione con annesso urbano su corpo separato, censito al Catasto Fabbricati con il mapp. 39 sub 7-8 (sez. B fg. 9 di Villorba), unitamente ad altro immobile facente parte del LOTTO N. 2 della presente esecuzione immobiliare, risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di VILLORBA (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 (corrispondente alla sez. B foglio 9 del Catasto Fabbricati)

mapp. 39 : ente urbano di mq 1.061

mapp. 721 : ente urbano di mq 190

L'attuale mappale 39 di mq 1.061 deriva dalla fusione degli originari mappali 39 – 406 – 540, mentre il mappale 721 deriva dal frazionamento del più ampio mappale 38.

Nell'attuale mappa di visura si sono riscontrate le seguenti difformità:

- *non risulta ancora l'unificazione del mappale 406 con il mappale 39;*



- *non risultano correttamente inseriti i fabbricati presenti sul mappale 39 (in particolare mancano gli immobili identificati con i sub 7 e 8 oggetto del Lotto n. 3 della presente esecuzione e va verificata l'effettiva posizione del sedime dell'immobile identificato con i sub 2-3-4-5 oggetto del Lotto n. 2 della presente esecuzione, come rappresentato nell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati relativo al mappale 39);*
- *nella mappa e nella banca dati del catasto terreni non risulta soppresso il mappale 721 e non risulta unificato con il mappale 39, diversamente da quanto registrato nella banca dati del catasto fabbricati nella quale i sub 2-3-4-5-6-7-8 oggetto di pignoramento risultano rappresentare integralmente il perimetro degli enti urbani mapp. 39 e 721, di fatto unificandoli e identificandoli con il solo mapp. 39. Pertanto non vi è corrispondenza fra catasto fabbricati e catasto terreni seppur, come relazionato, il compendio pignorato è interamente identificato al catasto fabbricati con il mapp. 39 sub 2-3-4-5-6-7-8.*

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

- ❖ La vetusta abitazione identificata con il mapp. 39 porzione sub 7 (sez. B fg. 9 cat. fabbricati corrispondente al foglio 19 del catasto terreni) è contiguo sul lato ovest con fabbricato di altra ditta mapp. 404 e sui restanti lati nord, est e sud confina con l'area scoperta comune mapp. 39 sub 6 (sez. B fg. 9 cat. fabbricati) da assegnarsi in comproprietà ai Lotti n. 2 e n. 3.
- ❖ L'annesso urbano su corpo separato identificato con il mapp. 39 sub 7 (porzione) e sub 8 (sez. B fg. 9 cat. fabbricati corrispondente al foglio 19 del catasto terreni) a nord è sul confine della proprietà con lo scoperto della Chiesa Vecchia di Fontane e sui restanti lati est, sud ed ovest confina con l'area scoperta comune mapp. 39 sub 6 (sez. B fg. 9 cat. fabbricati) da assegnarsi in comproprietà ai Lotti n. 2 e n. 3.
- ❖ Il perimetro esterno dello scoperto comune da assegnarsi in comproprietà ai Lotti n. 2 e n. 3 identificato con il mapp. 39 sub 6 (sez. B fg. 9 cat. fabbricati corrispondente al foglio 19 del catasto terreni), esclusi quindi gli immobili inglobati al suo interno, confina:
 - A nord con sedime della chiesa di Fontane Chiesa Vecchia di Villorba ed in minima parte con mapp. 581;
 - Ad est con mappale 407;
 - A sud con mappali 407-405-774;
 - Ad ovest con mappali 774-404-38.



3.2) UBICAZIONE:

Villorba (TV) – località Fontane Chiesa Vecchia – via Fontane n. 116

Il LOTTO N. 3, composto da una vetusta abitazione facente parte di una più ampia schiera edilizia, comprensiva di annesso urbano su corpo separato e di esiguo scoperto comune, è ubicato nel Comune di Villorba (TV), località Fontane Chiesa Vecchia, confinante con la omonima Chiesa e nelle vicinanze dell’Ippodromo Sant’Artemio di Treviso.

Il compendio di fatto è ubicato nella zona periferica di Treviso, in quanto ricade in posizione interna a nord della strada viale della Repubblica (cosiddetta Strada Ovest), in un contesto densamente urbanizzato da immobili residenziali e attività commerciali / direzionali / artigianali / industriali.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, Stazione Ferroviaria (Lancenigo di Villorba) ecc. si trovano nelle immediate vicinanze, in quanto ubicati nei centri frazionali del Comune di Villorba ed simili ed ulteriori servizi, quali ad esempio l’Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, Stazione Ferroviaria ecc. si trovano nell’abitato di Treviso che dista entro cinque chilometri. La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus.

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

Fig. 3.4 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

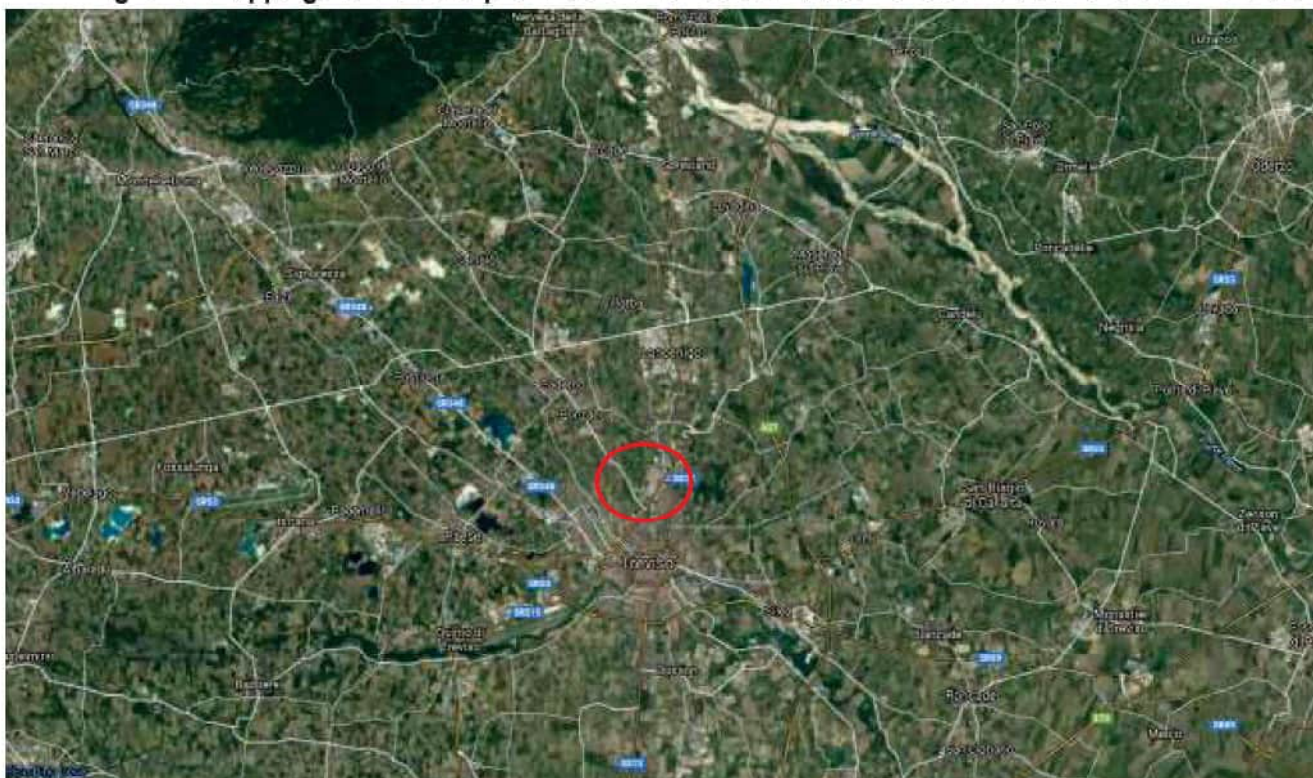


Fig. 3.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

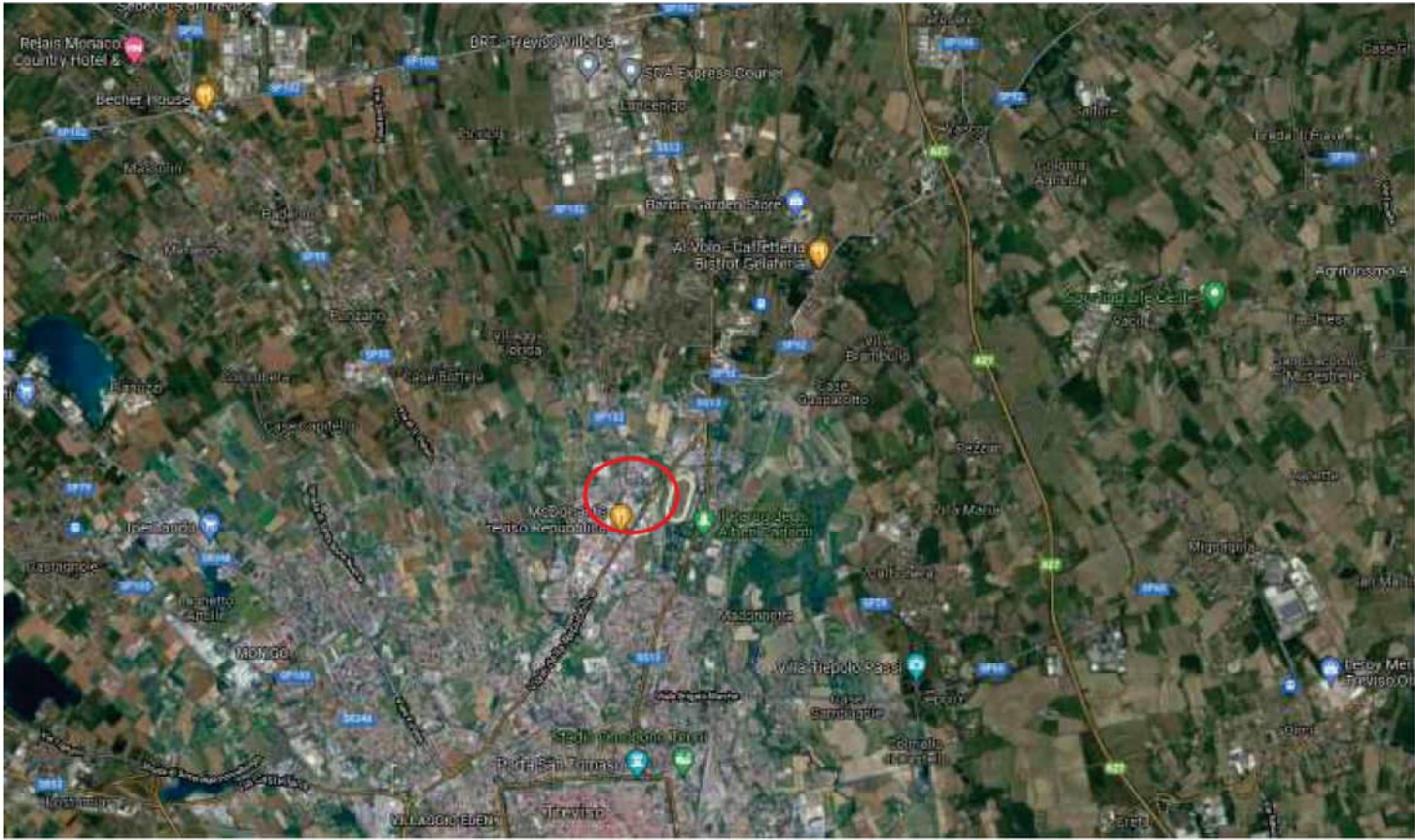


Fig. 3.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 3.7 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 3.8 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



3.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villorba con prot. n. 5793 del 11/02/2022 (allegato alla presente relazione di stima e a cui si rimanda per maggiori dettagli), vista la normativa attualmente in vigore e gli attuali strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Villorba (Piano Interventi, P.A.T., ecc.), il LOTTO N. 3 oggetto di esecuzione costituito dall'area coperta del fabbricato e relativo annesso accessorio mapp. 39 sub 7-8 e lo scoperto comune mapp. 39 sub 6 (Foglio 19 del Catasto Terreni) oggetto, risultano così classificati :

PAT vigente

- ricadono in **“area di urbanizzazione consolidata residenziale”**.

Gli immobili sono ricompresi nell'A.T.O. 7 - “Fontane - Chiesa Vecchia”

Variante n. 1 al PAT

- ricadono in ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art.2 della L.R.14/2017

PI vigente

- Foglio 19, mappale n. 39 ricade parte in zona tessuto omogeneo **“B – residenziale di completamento”** e parte in zona a tessuto omogeneo **“Vp - verde privato”**;

Vincoli

- Tutti i mappali ricadono all'interno del **“vincolo aeronautico - Aeroporto “ A. Canova” di Treviso”**.

- In prossimità dei terreni è presente **“azienda a rischio di incidente rilevante – Industria Galvanica Dalla Torre”**.



Fig. 3.9 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VILLORBA (Zone significative)
con freccia rossa, il fabbricato e annesso accessorio oggetto di esecuzione



Fig. 3.10 – estratto Piano degli Interventi del Comune di VILLORBA (Vincoli)
con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione

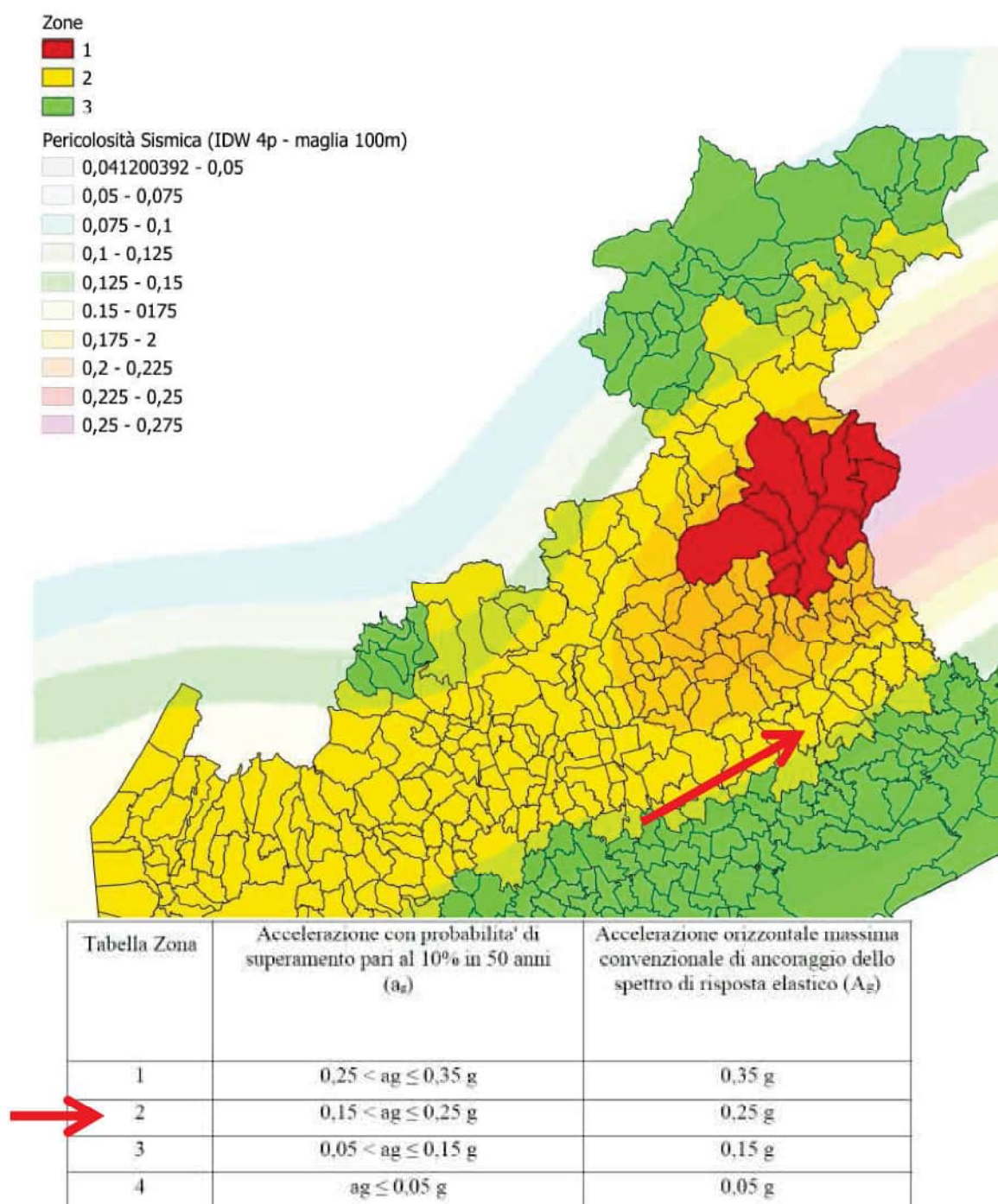


3.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di VILLORBA è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

Fig. 3.11 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



3.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità mappa catastale:

L'attuale mappale 39 di mq 1.061 deriva dalla fusione degli originari mappali 39 – 406 – 540, mentre il mappale 721 deriva dal frazionamento del più ampio mappale 38.

Nell'attuale mappa di visura si sono riscontrate le seguenti difformità:

- *non risulta ancora l'unificazione del mappale 406 con il mappale 39;*
- *non risultano correttamente inseriti i fabbricati presenti sul mappale 39 (in particolare mancano gli immobili identificati con i sub 7 – 8 oggetto del Lotto n. 3 della presente esecuzione e va verificata l'effettiva posizione del sedime dell'immobile identificato con i sub 2-3-4-5 oggetto del Lotto n. 2 della presente esecuzione, come rappresentato nell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati relativo al mappale 39);*
- *nella mappa e nella banca dati del catasto terreni non risulta soppresso il mappale 721 e non risulta unificato con il mappale 39, diversamente da quanto registrato nella banca dati del catasto fabbricati nella quale i sub 2-3-4-5-6-7-8 oggetto di pignoramento risultano rappresentare integralmente il perimetro degli enti urbani mapp. 39 e 721, di fatto unificandoli e identificandoli con il solo mapp. 39. Pertanto non vi è corrispondenza fra catasto fabbricati e catasto terreni seppur, come relazionato, il compendio pignorato è interamente identificato al catasto fabbricati con il mapp. 39 sub 2-3-4-5-6-7-8.*

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 mapp. 39 sub 7:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**abitazione con accessori** identificata con il **mappale 39 sub 7** (sez. B fg. 9 di Villorba), depositata in banca dati in data 03/07/2000, **si può ritenere conforme allo stato di fatto**, salvo lievi discordanze interne e prospettiche che comunque non vanno ad incidere sulla consistenza, classamento e rendita catastale dell'immobile.

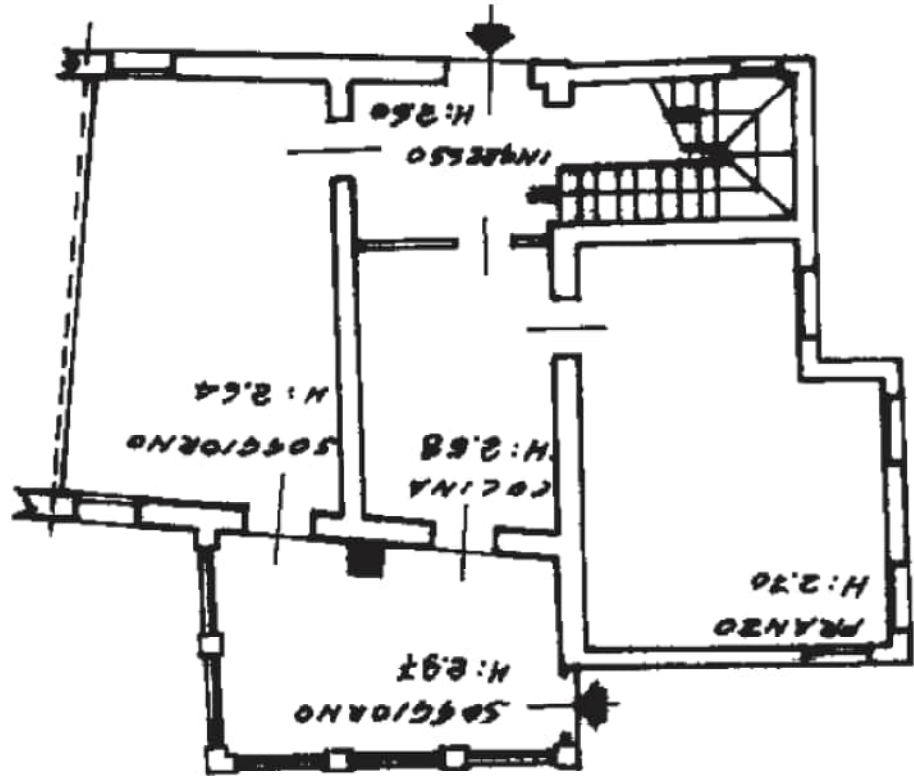
Conformità planimetria catastale mapp. 39 sub 8:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**autorimessa** identificata con il **mappale 39 sub 8** (sez. B fg. 9 di Villorba), depositata in banca dati in data 03/07/2000, **si può ritenere conforme allo stato di fatto**.

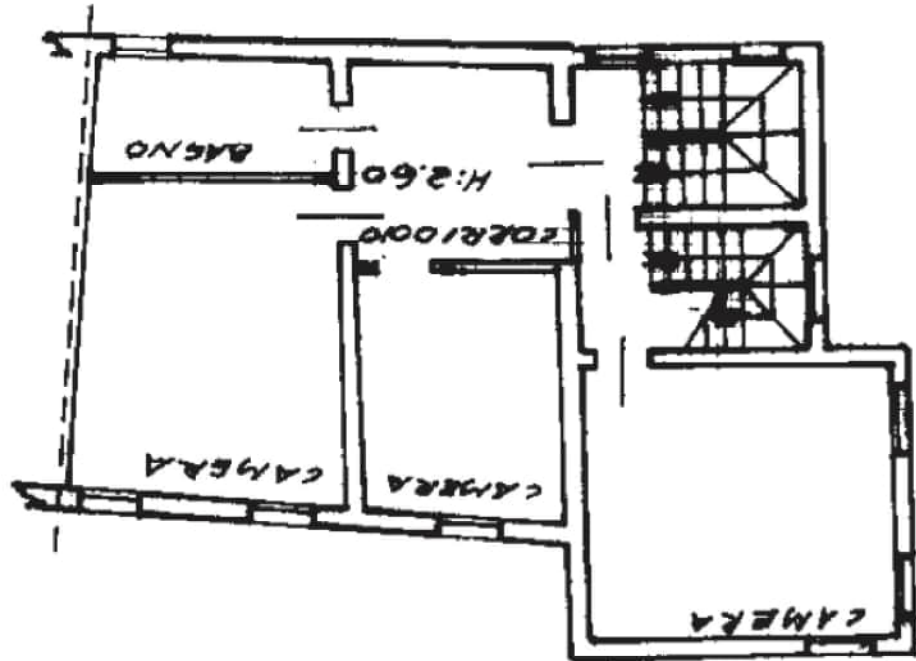


Fig. 3.12 – planim. catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Villorba, mappale 39 sub 7

PIANO TERRA : H : 2.70 - 2.97 - 2.58 - 2.64 - 2.60



PIANO PRIMO : H : 2.60



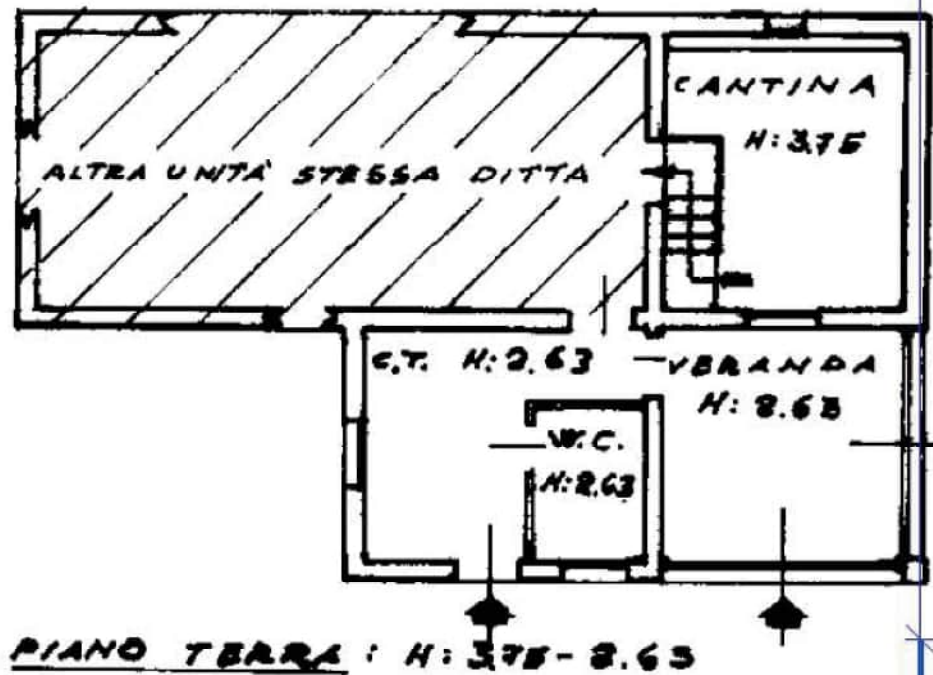
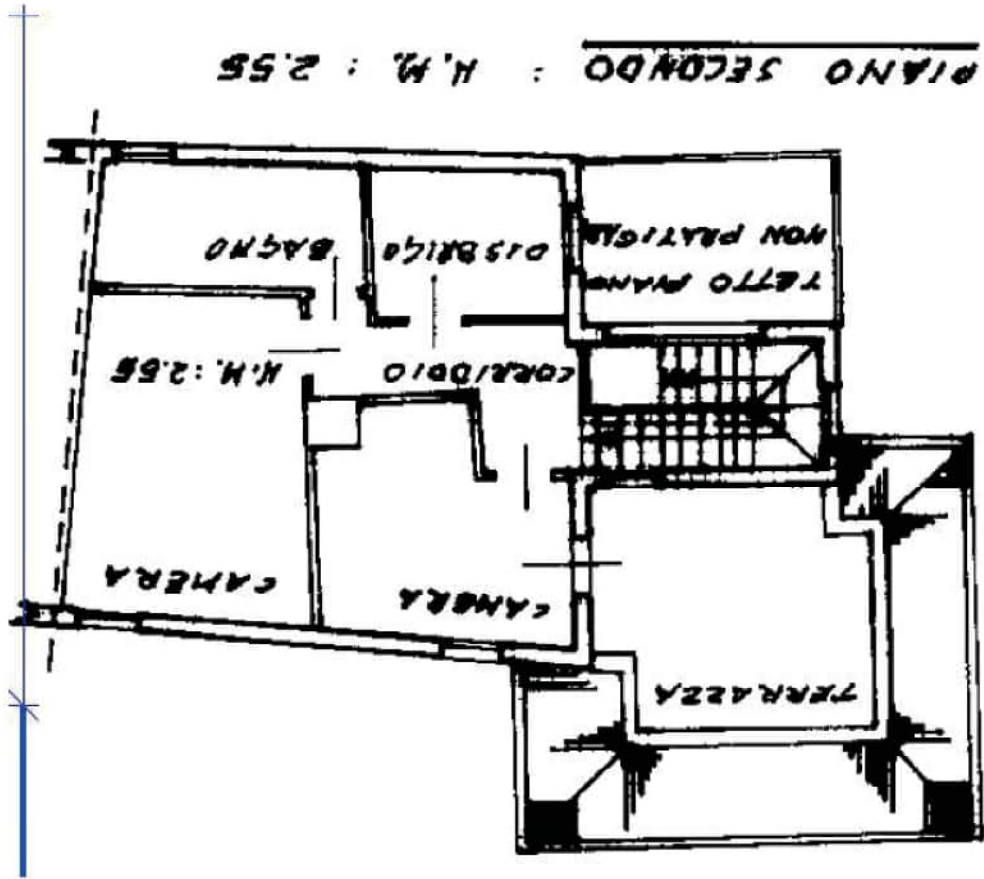
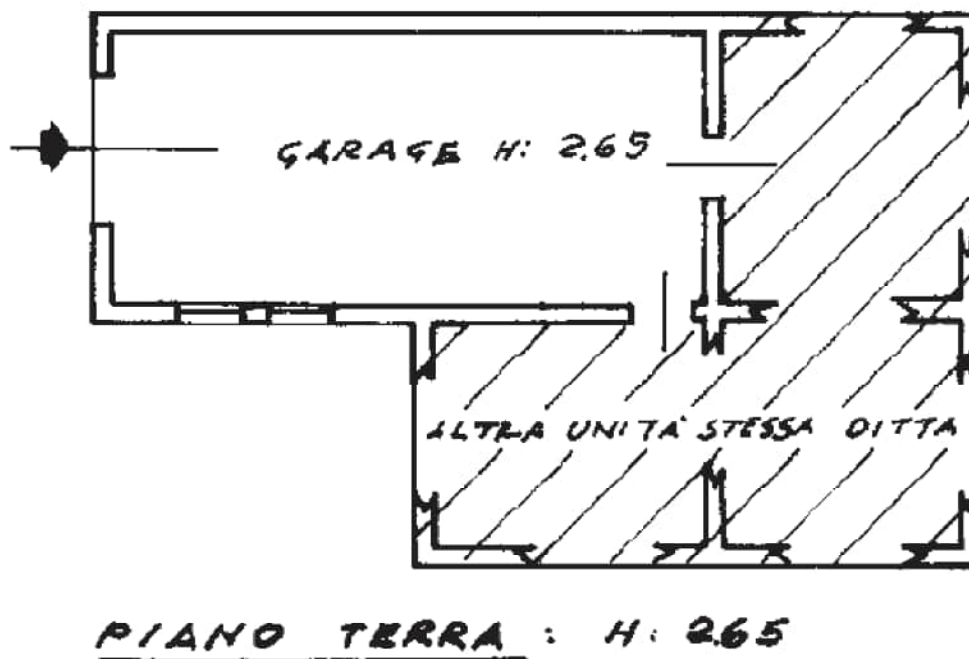


Fig. 3.13 – planim. catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Villorba, mappale 39 sub 8



3.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 3

Descrizione generale:

Il LOTTO N. 3, composto da un vetusto fabbricato facente parte di una più ampia schiera edilizia, comprensivo di annesso urbano accessorio su corpo separato e di esiguo scoperto comune, è ubicato nel Comune di Villorba (TV), località Fontane Chiesa Vecchia, confinante con la omonima Chiesa e nelle vicinanze dell'Ippodromo Sant'Artemio di Treviso.

La costruzione originaria dell'abitazione risale ad epoca remota, successivamente è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamenti fino all'attuale configurazione che risale agli interventi realizzati nei primi anni 1970, ivi compresi l'annesso accessorio su corpo separato che si presume realizzato ante 01/09/1967 e successivamente modificato ed ampliato nei primi anni 1970 durante i lavori di sistemazione della casa.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra, mentre l'annesso accessorio si sviluppa su di un unico piano fuori terra.

Lo scoperto pertinenziale al fabbricato, identificato catastalmente con il mappale 39 sub 6 di catastali mq 824 circa, adibito ad accessi / camminamenti (parte in lastre di pietra, parte in porfido) e cortile, è da assegnarsi in comproprietà con il LOTTO N. 2 della presente



esecuzione immobiliare, in quanto avente l'accesso comune dalla pubblica via Fontane, posto sull'angolo nord-ovest.

Attualmente i confini dello scoperto mapp. 39 sub 6 non sono materializzati sul posto.

All'attualità il complesso edilizio presenta uno scadente aspetto architettonico/conservativo, considerata anche la vetustà ultra cinquantennale e la mancanza di recenti lavori di manutenzione.

Accessi:

L'accesso al fabbricato è comune con quello del LOTTO N. 2 della presente esecuzione immobiliare, avviene da nord-ovest dalla pubblica via Fontane, attraverso il passaggio sul mappale 38 (fg. 19 di Villorba) di proprietà di terzi non oggetto di esecuzione e di cui non risulta la costituzione della relativa servitù di passaggio, anche se dall'esame dello stato dei luoghi è da presumersi ultraventennale l'esercizio della stessa.

Distribuzione Interna:

La vetusta abitazione è così distribuita internamente:

- al piano terra vi sono l'ingresso, la cucina, la sala da pranzo, il soggiorno ed un portico trasformato abusivamente in veranda/soggiorno mediante installazione di vetrate;
- al piano primo vi sono due camere, un bagno, il corridoio, nonché un ulteriore vano autorizzato come camera ma da declassare a vano accessorio (in quanto realizzato con altezza inferiore a quella minima di legge per i vani utili di 2,70 m);
si evidenzia che pure le altre camere hanno altezza utile inferiore ai 2,70 m, ma le stesse insistono su porzione di fabbricato antecedente al 01/09/1967;
- al piano secondo vi sono due camere, un bagno, un ripostiglio, il corridoio ed una terrazza.

Il tutto collegato per il tramite di vano scala interno ad uso esclusivo.

L'annesso urbano accessorio su corpo separato è composto dall'autorimessa, cantina, centrale termica, wc, veranda.

Finiture :

Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione del soggiorno sul lato sud che è con pilastri e murature in mattoni faccia a vista e vetrate.



I serramenti esterni sono costituiti per la maggior quota parte da finestre ad anta con vetro semplice di vetusta fattura, esternamente vi sono gli oscuri in legno, anch'essi di vetusta fattura.

Le pavimentazioni dell'abitazione sono così costituite:

- al piano terra in piastrelle di diverse forme/tipologia/colore;
- al piano primo in moquette ad eccezione del bagno che è in piastrelle
- al piano secondo parte in moquette e parte in piastrelle (bagno e ripostiglio);
- scale interne in legno.

Le pareti ed i soffitti interni sono parte intonacati al civile, parte con rasatura a calce (piano terra), parte delle pareti sono rivestite in piastrelle nei bagni e nell'angolo cottura e parte con carta da parati nelle camere.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Si evidenziano evidenti e diffusi fenomeni di umidità e muffe su pareti e soffitti interni, oltre che infiltrazioni d'acqua, qualche crepe e cavillature varie.

Inoltre, durante il sopralluogo, nella terrazza al piano secondo (non usufruibile in quanto presenta il solo strato impermeabilizzante senza la soprastante pavimentazione) si è riscontrato che l'acqua non viene defluita correttamente e resta stagnante nella superficie della terrazza con conseguenti infiltrazioni sul solaio di copertura sottostante e sulla muratura della camera sottostante.

Le finiture risalgono principalmente all'epoca dei lavori di ristrutturazione (1960-1970).

L'annesso urbano accessorio su corpo separato ha pavimentazioni in piastrelle, pareti intonacate al civile (parte rivestite con piastrelle), finestre con profilo metallico e vetro semplice, portone del garage in metallo ad apertura manuale, il tutto risalente presumibilmente ai lavori eseguiti negli anni 1960-1970.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di un vetusto fabbricato facente parte di una più ampia e vetusta schiera edilizia e di annesso urbano accessorio su corpo separato, le cui porzioni originarie risalgono ad epoca remota ante 01/09/1967, successivamente sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamenti fino all'attuale configurazione che risale agli interventi realizzati nei primi anni 1970.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra con copertura a falde inclinate e manto in coppi, mentre l'annesso accessorio si sviluppa su di un unico piano fuori terra con copertura piana.



La struttura originaria dell'abitazione è con muratura portante in sassi e/o mattoni e vetusti solai in legno, mentre la porzione ampliata ha murature portanti in laterizio con solai in laterocemento.

La muratura lato nord-ovest, come pure la struttura di copertura, è promiscua con l'attiguo fabbricato mapp. 404.

Il corpo accessorio ha murature portanti in laterizio con solai in laterocemento.

Per i lavori di sistemazione eseguiti negli anni 1970 era stato redatto Certificato di Collaudo depositato all'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 10/12/1974 con prot. n. 1208 e depositato agli atti comunali.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di VILLORBA non era ancora stato dichiarato territorio sismico, e conseguentemente il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

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

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile avviene principalmente dal pozzo privato.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia alimentata a metano, con apparecchi terminali costituiti da radiatori del tipo a lamelle (manca il libretto caldaia).

L'impianto fognario non è a norma e dovrà essere adeguato.

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

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



Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura del fabbricato ed annesso accessorio è SCADENTE, considerata la vetustà ultra cinquantennale e la mancanza di recenti lavori di manutenzione.

Si evidenziano evidenti e diffusi fenomeni di umidità e muffe su pareti e soffitti interni, oltre che infiltrazioni d'acqua, qualche crepe e cavillature varie.

Inoltre, durante il sopralluogo, nella terrazza al piano secondo (non usufruibile in quanto presenta il solo strato impermeabilizzante senza la soprastante pavimentazione) si è riscontrato che l'acqua non viene defluita correttamente e resta stagnante nella superficie della terrazza con conseguenti infiltrazioni sul solaio di copertura sottostante e sulla muratura della camera sottostante.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato 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 :

Il fabbricato attualmente è OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E FAMIGLIE.

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

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

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

Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.

Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.



3.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie rilasciate

La porzione di fabbricato che insiste sul mappale 721 è stata edificata antecedentemente al 01/09/1967, mentre la porzione di abitazione che insiste sul mappale 39 è stata edificata successivamente mediante ampliamento del fabbricato preesistente.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba, per il l'abitazione e annesso accessorio su corpo separato in oggetto risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- ❖ Autorizzazione Edilizia prot. n. 9706, prat. n. 88/73, rilasciata in data 10/04/1973 per ampliamento e sistemazione;
- ❖ Autorizzazione Edilizia prot. n. 7024, prat. n. 318/73, rilasciata in data 23/10/1973 per ampliamento (variante alla prat. 88/73);
- ❖ Concessione Edilizia n. 88/79, prot. n. 1789, rilasciata in data 05/03/1979 per muretta di cinta.

Risulta presentata istanza di permesso di abitabilità con prot. 9372 in data 03/10/1983, ma dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba non risulta essere stata rilasciata alcuna autorizzazione.

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato delle unità oggetto di esecuzione **non è conforme allo stato di fatto**, in quanto:

- Vi sono difformità della distribuzione interna.
- Vi sono difformità prospettiche.
- Tamponamenti di finestrate autorizzate che fanno venir meno i requisiti minimi aero-illuminanti di alcuni vani utili interni, fra i quali:
 - il vano soggiorno al piano terra del quale una originaria finestra, a seguito della trasformazione del portico in veranda/soggiorno di fatto è diventata una porta interna;
 - una camera al piano secondo sulla quale è stata tamponata una finestra.
- Il portico sul lato sud-ovest è stato tamponato con vetrate e sopraelevazione delle murature di bordo perimetrali sino all'altezza dei davanzali, trasformandolo di fatto in un vano utile; inoltre le dimensioni del portico sono superiori rispetto a quelle autorizzate sul lato nord-ovest verso il confine con altra proprietà.



- Le altezze interne della porzione di fabbricato realizzato in ampliamento del fabbricato preesistente sono inferiori a quelle di progetto.

Il piano terra, seppure inferiore, è comunque di 2,70 m.

L'altezza della soprastante camera al piano primo è di 2,60 m anziché di 2,80 m autorizzata; conseguentemente in sede di sanatoria il locale dovrà essere declassato a vano accessorio (in quanto realizzato con altezza inferiore a quella minima di legge per i vani utili di 2,70 m).

- La posizione, le dimensioni planimetriche, la distribuzione interna e le forometrie esterne dell'annesso su corpo staccato non sono conformi ai grafici di progetto.

Tali difformità sono sanabili mediante sanatoria ordinaria (c.d. doppia conformità) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001), che comunque implica l'esecuzione di opere per il ripristino dei regolari rapporti aero-illuminanti in alcuni locali.

Non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità, sebbene sia stata presentata la relativa istanza in data 03/10/1983.

Per la richiesta di un nuovo Certificato di Agibilità dovranno essere eseguiti tutti gli adeguamenti di impianti, strutture e finiture, come da normative vigenti.

Il costo presunto delle relative pratiche edilizie, sanzioni amministrative, variazioni catastali si possono quantificare in euro 10.000,00.

I costi di eventuali opere edilizie, nonché i costi per le opere e adeguamenti necessari per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, non sono quantificabili a priori e se ne è tenuto in debito conto nella formulazione del valore di stima, come pure si è tenuto conto, in sede di formazione del valore di stima, degli eventuali oneri aggiuntivi che dovessero rendersi necessari per regolarizzare la posizione planimetrica dell'accessorio su corpo staccato e del portico, che potrebbe in ipotesi richiedere il ripristino di quanto autorizzato, l'autorizzazione dei confinanti (in quanto trattasi di fabbricato a confine), ecc.



3.8) 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:

Per quanto riguarda gli immobili (abitazione, annesso accessorio, scoperto comune) identificati con il mappale 39 sub 6-7-8 (fg. 19 di Villorba corrispondente alla sez. B fg. 9) oggetto del lotto n. 3 della presente esecuzione immobiliare sono pervenuti all'esecutato n. 1 per la quota di 8/12 di proprietà ed agli esecutati n. 2-3-4-5 per la quota di 1/12 di proprietà ciascuno, congiuntamente per l'intera piena proprietà, in forza dei seguenti passaggi:

- **Denuncia di Successione apertasi il 01/12/2000**, registrata a Treviso il 07/08/2001 repertorio n. 79/907 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 19/09/2002 al numero di registro generale 40770 e al numero di registro particolare 29441;

successiva **Accettazione Tacita di Eredità** del notaio Stiz Ada del 25/03/2009 repertorio n. 89608/25453 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 01/04/2009 al numero di registro generale 11832 e al numero di registro particolare 7287 (trascritta su immobili non oggetto della presente procedura);

- **Titoli antecedenti al 03/01/1977**, tra cui Atto di Compravendita notaio Romero Volpi del 12/12/1972 repertorio n. 20905, registrato a Treviso il 22/12/1972 al n. 5099 mod. 71 M Pubblici.

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo agli odierni esecutati sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla struttura edilizia o stabilite e poste in essere dalla legge (tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura edilizia);



- Dichiarazione di Vincolo datata 13/03/1973 a norma dell'art. 11 lett. A n. 10 e 11 dell'allora Regolamento Edilizio secondo il progetto redatto in data 20/12/1972, registrata a Treviso il 14/03/1973 al n. 6735 Mod. 71 M Privati;
- La muratura lato nord-ovest, come pure la struttura di copertura, è promiscua con l'attiguo fabbricato mapp. 404.

Lo scoperto comune (mapp. 39 sub 6) dovrà essere assegnato per la proporzionale quota di comproprietà ai Lotti n. 2 e n. 3 della presente esecuzione, con accesso promiscuo da nord-ovest come esistente dalla via Fontane.

Tabella millesimi comproprietà area comune mapp. 39 sub 6 (sez. B fg. 9 Villorba)

LOTTO	Immobile	Valore	Millesimi
2	Bifamiliare mapp. 39 sub 2-3-4-5	€ 495.600,00	564
2	Terreno mapp. 405-407-581-649	€ 232.500,00	265
3	Abitazione e annesso mapp. 39 sub 7-8	€ 150.500,00	171
	Totale	€ 878.600,00	1.000

3.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério 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.

Abitazione

Piano Terra		circa mq 97
Piano Primo		circa mq 90
Piano Secondo		circa mq 59
Portico Piano Terra		circa mq 16
Terrazza Piano Secondo		circa mq 9

Annesso accessorio su corpo staccato

Piano Terra		circa mq 90
-------------	--	-------------

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).

Abitazione

Piano terra	$\text{mq } 97 \times 1,00 =$	circa mq 97
Piano primo	$\text{mq } 90 \times 1,00 =$	circa mq 90
Piano secondo	$\text{mq } 59 \times 1,00 =$	circa mq 59
Portico piano terra	$\text{mq } 16 \times 0,50 =$	circa mq 8
Terrazza piano secondo	$\text{mq } 9 \times 0,25 =$	circa mq 2
	TOTALE arrotondato	circa mq 256

Annesso accessorio su corpo staccato

Piano Terra	$\text{mq } 90 \times 1,00 =$	circa mq 90
-------------	-------------------------------	-------------



La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

Abitazione **circa mq 256**
Annesso accessorio su corpo staccato **circa mq 90**

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 2021 – Semestre 2

Comune di VILLORBA (TV)

Fascia/zona: Centrale / Centrale Villorba – Carità – Fontane – Castrette

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.000

Valore di mercato MAX: €/mq 1.350

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.350

Valore di mercato MAX: €/mq 1.450

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona centrale**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.164

Valore medio €/mq 1.335

Valore massimo €/mq 1.506



Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.023

Valore medio €/mq 1.170

Valore massimo €/mq 1.316

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 966

Valore medio €/mq 1.027

Valore massimo €/mq 1.089

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

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FRONTE
Casa unifamiliare	Comune di Villorba Fraz. Lancenigo	216	€ 88.000,00	€/mq 407	Fonte: www.immobiliare.it Rif. annuncio 60564882
Civile abitazione	Comune di Villorba Fraz. Lancenigo	180	€ 113.000,00	€/mq 627	Fonte: www.immobiliare.it Rif. annuncio 60630930

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona centrale di Villorba (TV), località Fontane
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: vetusta abitazione, facente parte di una più ampia schiera edilizia, comprensiva di annesso urbano accessorio su corpo separato e con scoperto da assegnarsi in comune al Lotto n. 2 della presente Esecuzione Immobiliare



- Superficie commerciale
Abitazione circa mq 256
Annesso accessorio su corpo staccato circa mq 90
- Vetustà: ante 01/09/1967 e successiva ristrutturazione/ampliamento anni 1970
- Stato di conservazione dell'unità: scadente (privo di agibilità)
- I costi di eventuali opere edilizie, nonché i costi per le opere e adeguamenti necessari per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, non sono quantificabili a priori e se ne è tenuto in debito conto nella formulazione del valore di stima, come pure si è tenuto conto, in sede di formazione del valore di stima, degli eventuali oneri aggiuntivi che dovessero rendersi necessari per regolarizzare la posizione planimetrica dell'accessorio su corpo staccato e del portico, che potrebbe in ipotesi richiedere il ripristino di quanto autorizzato, l'autorizzazione dei confinanti (in quanto trattasi di fabbricato a confine), ecc.

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili residenziali nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato, che tiene già in debito conto delle modifiche da eseguire per la regolarizzazione urbanistica, pari a:**

Abitazione	€/mq 500,00
Annesso accessorio su corpo staccato	€/mq 250,00

moltiplicando tali valori unitari per le consistenze si ottengono i seguenti valori :

Abitazione mq 256 x €/mq 500,00 =	€ 128.000,00
Annesso accessorio mq 90 x €/mq 250,00 =	€ 22.500,00
Sommano totali (arrotondati)	€ 150.500,00

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

ottenendo quindi un valore arrotondato

a corpo per l'intera piena proprietà pari a:

€ 150.500,00 x 0,90 =	€ 135.000,00
-----------------------------	--------------



Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, risultano superati e non conformi alle attuali normative;
- vi sono difformità edilizie e catastali da sanare.

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

Sanatoria difformità edilizie e catastali (OPERE ESCLUSE)	€ 10.000,00
Totale detrazioni	€ 10.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 135.000,00 - € 10.000,00 = € 125.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA	€ 125.000,00
(dicasi Euro centoventicinquemila/00)	

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



3.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 28/06/2017 ai nn. 21950 / 15309

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 12/06/2017, repertorio n. 6027, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di:

████████████████████
con sede in Vicenza (VI), c.f. ██████████

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 3 - 4 [...omissis...]

contro:

Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 3 [...omissis...]

Soggetto n. 2 : ESECUTATO N. 3

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - 4 [...omissis...]

Soggetto n. 3 : ESECUTATO N. 5

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - 4 [...omissis...]

Soggetto n. 4 : ESECUTATO N. 4

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - 4 [...omissis...]

Soggetto n. 5 : ESECUTATO N. 2

relativamente all'unità negoziale n. 3 - 4 [...omissis...]

immobili: Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2-3-4 - [...omissis...]

Immobile n. 5

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati



Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 6**

Immobile n. 6

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 7**

Immobile n. 7

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 8**

Immobile n. 8-9 - [...omissis...]

Unità negoziali n. 1 – 3 – 4 : [...omissis...]

Sezione D – Ulteriori informazioni:

<< **Il pignoramento si intende agli accessori, alle pertinenze e in particolare alle parti comuni ex artt. 1117 e seguenti del c.c.**>>

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49792/7215 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17102/2154 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 29/07/2020 ai nn. 23690 / 16016

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 22/06/2020, repertorio n. 2656, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso

a favore di:

████████████████████
con sede in Roma (RM), c.f. ██████████

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 1-3 [...omissis...]

contro:

Soggetto n. 1 : ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 1 [...omissis...]

Soggetto n. 2 : ESECUTATO N. 3

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]

Soggetto n. 3 : ESECUTATO N. 5

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]



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

contro: Soggetto n. 1 : : **ESECUTATO N. 2**
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 4**
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 3**
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Soggetto n. 4 : **ESECUTATO N. 5**
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12

Soggetto n. 5 : **ESECUTATO N. 1**
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 8/12

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

Immobile n. 1-2-3-4 - [...omissis...]

Immobile n. 5

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 7**

Immobile n. 6

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 8**

❖ IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta in data 04/06/2012 ai nn. 16931 / 2387

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 28/05/2012 rep. n. 3384 emesso dal Giudice del Tribunale di Treviso

dati: capitale € 194.350,05; interessi € 50.649,95; spese € 5.000,00;
totale € 250.000,00;
tasso interesse annuo 10%;

a favore di:

██
con sede in Vicenza (VI), c.f. ████████████████████

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 1 – 2 – 4 – 5 [...omissis...]

contro:

Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 8/12
relativamente all'unità negoziale n. 2 – 4 [...omissis...]



Soggetto n. 2 : ESECUTATO N. 3

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 4 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 3 : ESECUTATO N. 5

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 4 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 4 : ESECUTATO N. 2

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 4 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 5 : ESECUTATO N. 4

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12
relativamente all'unità negoziale n. 4 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 6 : [...omissis...]

immobili: Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2-3-4 - [...omissis...]

Immobile n. 5

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 6**

Immobile n. 6

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 7**

Immobile n. 7

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 8**

Immobile n. 8-9 - [...omissis...]

Unità negoziali n. 1-2-4-5 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49785/7208 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17095/2147 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 25/06/2012 ai nn. 19529 / 2743

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 15/06/2012 rep. n. 3771/2012 emesso dal Tribunale di Treviso

dati: capitale € 1.281.627,13; totale € 1.500.000,00;
tasso interesse annuo 2,5%;



a favore di: ██████████
 con sede in Roma (RM), c.f. ██████████
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - 2 - 4 - 5 - 6 [...omissis...]

contro: **Soggetto n. 2 : ESECUTATO N. 4**
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
 relativamente all'unità negoziale n. 2 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 3 : ESECUTATO N. 2
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
 relativamente all'unità negoziale n. 2 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 4 : ESECUTATO N. 3
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
 relativamente all'unità negoziale n. 2 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 5 : ESECUTATO N. 5
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
 relativamente all'unità negoziale n. 2 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 6 : ESECUTATO N. 1
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 4/12
 relativamente all'unità negoziale n. 4 - 5 - 6 [...omissis...]

Soggetti n. 1 : [...omissis...]

Immobili: Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- Immobile n. 1-2-3-4 - [...omissis...]
- Immobile n. 5
- Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
- Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 6**
- Immobile n. 6
- Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
- Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 7**
- Immobile n. 7
- Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
- Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 8**
- Immobile n. 8 - 9 - [...omissis...]
- Immobile n. 10
- Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni
- foglio 19 – **mappale 39**

Unità negoziali n. 1 - 2 - 4 - 5 - 6 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49786/7209 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.



In data 6 maggio 2022 ai nn. 17096/2148 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 06/07/2012 ai nn. 20906 / 3015

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di atto giudiziario in data 30/06/2012 rep. n. 1711/2012 emesso dal Tribunale di Treviso

dati: capitale € 101.841,67; totale € 110.000,00;
tasso interesse annuo 2,5%;

a favore di: ██████████
con sede in Verona (VR), c.f. ██████████
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 12/24
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 2 - 4 - 5 [..omissis...]

contro: Soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 4**
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24
relativamente all'unità negoziale n. 2 - 5 [..omissis...]

Soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 2**
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24
relativamente all'unità negoziale n. 2 - 5 [..omissis...]

Soggetto n. 4 : **ESECUTATO N. 3**
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24
relativamente all'unità negoziale n. 2 - 5 [..omissis...]

Soggetto n. 5 : **ESECUTATO N. 5**
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24
relativamente all'unità negoziale n. 2 - 5 [..omissis...]

Soggetto n. 6 : **ESECUTATO N. 1**
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 4/24
relativamente all'unità negoziale n. 4 [..omissis...]

Soggetti n. 1 : [..omissis...]

Immobili: Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 12/24
Immobile n. 1-2-3-4 - [..omissis...]
Immobile n. 5
Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 6**
Immobile n. 6



contro: Soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 3**
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 3 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 2**
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 3 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 4**
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 3 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 4 : **ESECUTATO N. 5**
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 3 - 5 [...omissis...]

Soggetto n. 5 : **ESECUTATO N. 1**
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 4/12
relativamente all'unità negoziale n. 3 - 4 - 5 [...omissis...]

Immobili: Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2-3-4 - [...omissis...]

Immobile n. 5

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 7**

Immobile n. 6

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 8**

Immobile n. 7-8 - [...omissis...]

Immobile n. 9

Comune di Villorba (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 9 – **mappale 39 subalterno 6**

Immobile n. 10

Comune di Villorba (TV) – Catasto Terreni

foglio 19 – **mappale 39**

Unità negoziali n. 1 - 3 - 4 - 5 : [...omissis...]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 9 dicembre 2021 ai nn. 49789/7212 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25/10/2021 rep. n. 4219/2021, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.

In data 6 maggio 2022 ai nn. 17099/2151 di restrizione di beni: atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 08/03/2022 rep. n. 1072/2022, atto avente oggetto la liberazione di immobili non oggetto della presente procedura.



3.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Viste generali dell'accesso al fabbricato





Viste generali degli esterni, dell'annesso urbano e dello scoperto











Viste degli interni dell'abitazione

OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS







Immagini e disegni sono di proprietà di Einaudi e sono riprodotti con permesso della casa editrice.





Printed on 100% recycled paper with soy-based inks. All rights reserved. © 2023. All rights reserved.



OMISSIS

