

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

Esecuzione Immobiliare  
**R.G.E. 283 / 2017**

## TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 283/2017**

udienza 17/06/2020

**G.E. : dott. MARCO SARAN**  
 perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

promossa da:



contro :

**esecutato 1**

**esecutato 2**

con l'intervento di :



### **RELAZIONE DI STIMA (Lotti n. 1 – 2)**

#### **Lotto 1 : ALLOGGIO PIANO TERRA SU FABBRICATO BIFAMILIARE CON SCOPERTO COMUNE**

*ubicazione:* CAERANO DI SAN MARCO (TV) - via A. Canal n. 17

*disponibilità:* OCCUPATO DALL'ESECUTATO 1 E FAMIGLIA

*stato di conservazione:* **MEDIOCRE**

*descrizione catastale e quota pignorata:*

Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV)

Catasto Fabbricati – Foglio 5

PER LA QUOTA 1/1 DI PROPRIETA'

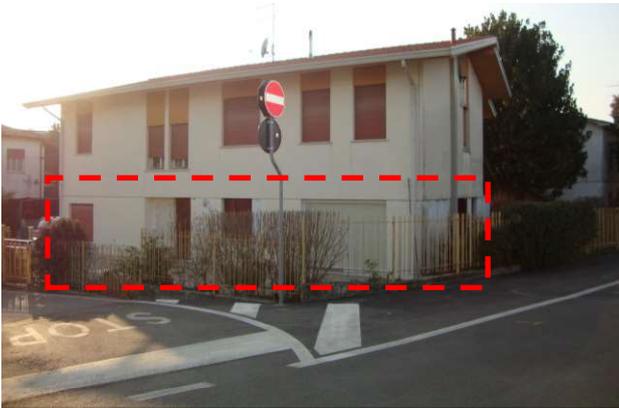
**mapp. 658 sub 5 :** cat. A/2 – cl. 2 – vani 5 – R.C. € 529,37 –

via Antonio Canal, piano T

PER LA COMPROPRIETA'

**mapp. 658 sub 3 :** Bene Comune Non Censibile – via A. Canal, p. T

**Valore di vendita proposto : ----- € 124.000,00**



#### **Lotto 2 : ALLOGGIO PIANO PRIMO SU FABBRICATO BIFAMILIARE CON SCOPERTO COMUNE**

*ubicazione:* CAERANO DI SAN MARCO (TV) - via A. Canal n. 19

*disponibilità:* OCCUPATO DALL'ESECUTATO 2

*stato di conservazione:* **MEDIOCRE**

*descrizione catastale e quota pignorata:*

Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV)

Catasto Fabbricati – Foglio 5

PER LA QUOTA 1/1 DI PROPRIETA'

**mapp. 658 sub 6 :** cat. A/2 – cl. 1 – vani 7 – R.C. € 632,66 –

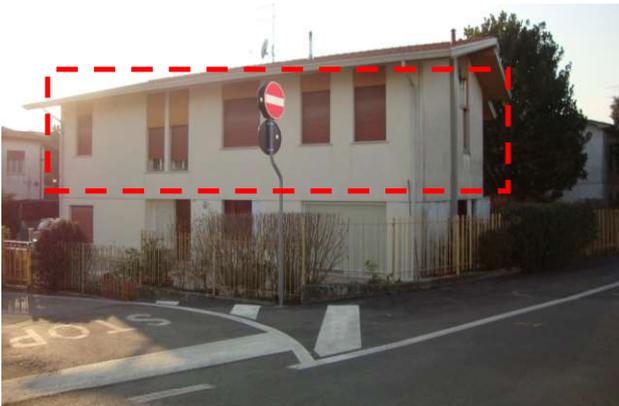
via Antonio Canal, piano 1

**mapp. 658 sub 4 :** Bene Comune Non Censibile – via A. Canal, p. T

PER LA COMPROPRIETA'

**mapp. 658 sub 3 :** Bene Comune Non Censibile – via A. Canal, p. T

**Valore di vendita proposto : ----- € 110.000,00**



## INDICE

<b>LOTTO N. 1</b>	<b>3</b>
<u>1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
<u>1.2) UBICAZIONE</u>	<u>5</u>
<u>1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>8</u>
<u>1.4) CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>9</u>
<u>1.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>11</u>
<u>1.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>21</u>
<u>1.7) PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>23</u>
<u>1.8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>24</u>
<u>1.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>30</u>
<b>LOTTO N. 2</b>	<b>33</b>
<u>2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>33</u>
<u>2.2) UBICAZIONE</u>	<u>35</u>
<u>2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>38</u>
<u>2.4) CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>39</u>
<u>2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>41</u>
<u>2.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>52</u>
<u>2.7) PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>53</u>
<u>2.8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>55</u>
<u>2.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>61</u>



**Lotto 1 :**  
**ALLOGGIO PIANO TERRA SU FABBRICATO BIFAMILIARE**  
**CON SCOPERTO COMUNE**

**1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto n. 1 oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un alloggio al piano terra inserito in un più ampio edificio bifamiliare con scoperto pertinenziale comune ed è ubicato in via A. Canal n. 17 nel Comune di Caerano di San Marco (TV).

Catastalmente l'unità è così censita:

<b><u>per la quota 1/1 di proprietà</u></b>
<b>Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV) – Catasto Fabbricati – Foglio 5</b> <b><u>mapp. 658 sub 5</u> : cat. A/2 – cl. 2 – vani 5 – R.C. € 529,37 – via Antonio Canal, piano T</b>
<b><u>per la comproprietà</u></b>
<b>Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV) – Catasto Fabbricati – Foglio 5</b> <b><u>mapp. 658 sub 3</u> : Bene Comune Non Censibile – via Antonio Canal, piano T</b> (area scoperta di mq 395 catastali comune ai sub 5 – 6)

Identificazione del fabbricato al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il più ampio fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione risulta altresì così censita al Catasto Terreni:

**Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV), foglio 5**  
**mappale 658, ente urbano di mq 530**

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

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione, mappale 658, foglio 5 di Caerano di San Marco (TV), confina:

- a nord con strada via Canova;
- ad est con mappale 885 (adibito a strada via Canal, formalmente ancora intestato catastalmente a terzi);
- a sud con mappale 885 (adibito a strada via Canal, formalmente ancora intestato catastalmente a terzi);
- ad ovest con ente urbano mappale 881.

Tutti foglio 5 del Comune di Caerano di San Marco (TV).



**Fig. 1.1 – estratto di mappa catastale (fuori scala):  
Comune di CAERANO DI SAN MARCO, foglio 5, mappale 658**



## **1.2) UBICAZIONE:**

### **Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV), via A. Canal n. 17**

Il lotto n. 1 oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un alloggio al piano terra inserito in un più ampio edificio bifamiliare con scoperto pertinenziale comune ed è ubicato in Comune di Caerano di San Marco (TV), in zona centrale ed urbanizzata.

La zona è comoda ai principali servizi presenti nel centro abitato di Caerano di San Marco (municipio, ufficio postale, scuole primarie e secondarie di primo grado, esercizi di vicinato, banche, ecc.), mentre altri servizi quali Ospedale, Stazione ferroviaria, Agenzia delle Entrate, scuole secondarie di secondo grado, ecc., si trovano nel limitrofo Comune di Montebelluna a circa 3 chilometri di distanza.

La zona è facilmente accessibile, in quanto collegata dalla viabilità comunale alla viabilità superiore, in particolare la S.P. 248 “Schiavonesca-Marosticana” in senso est-ovest e più ad ovest la S.P. 667 “Di Caerano” in senso nord-sud. La giacitura della zona è pianeggiante.

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

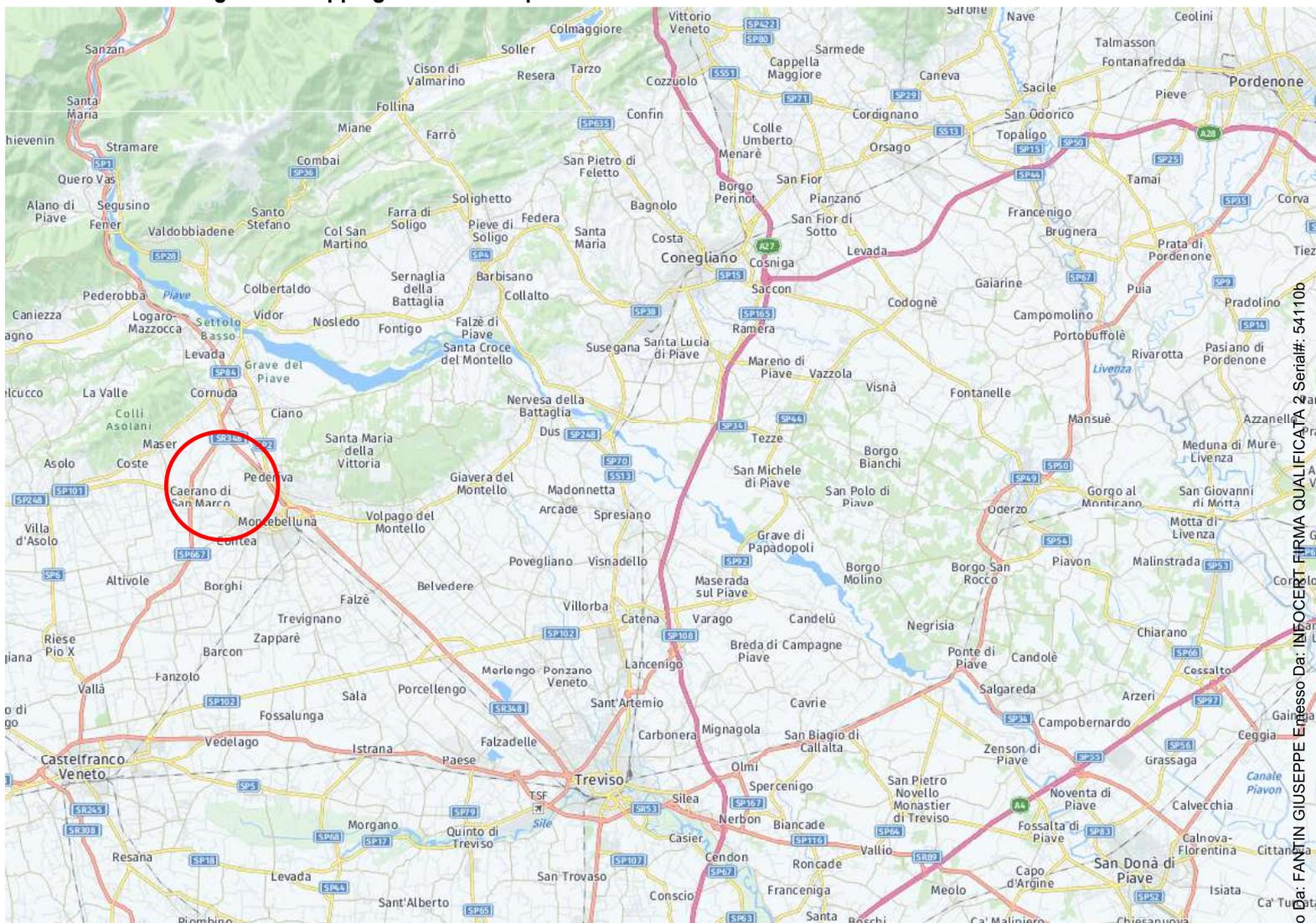


Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale del Comune di Caerano di San Marco con ubicazione indicativa dell'immobile

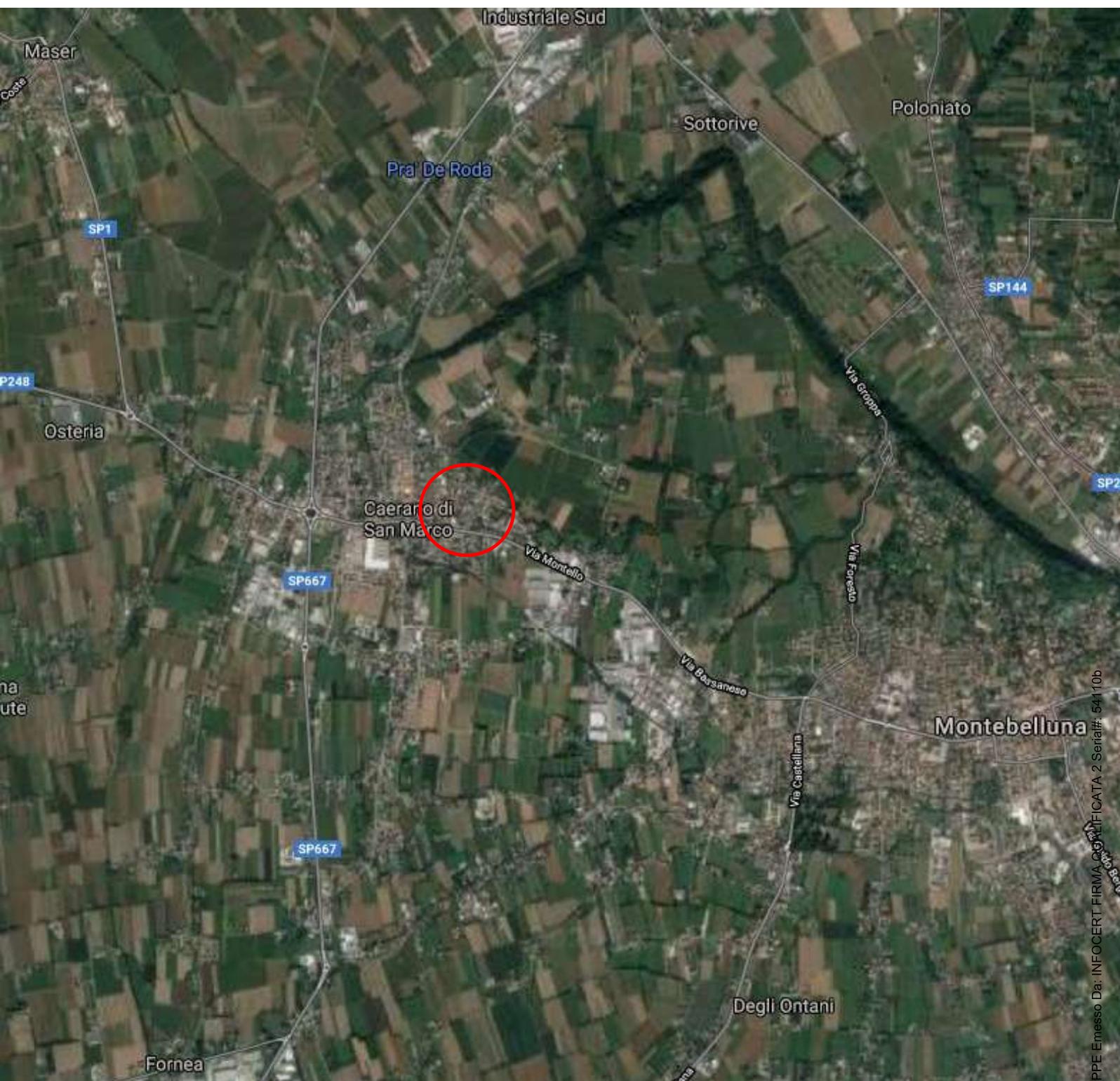
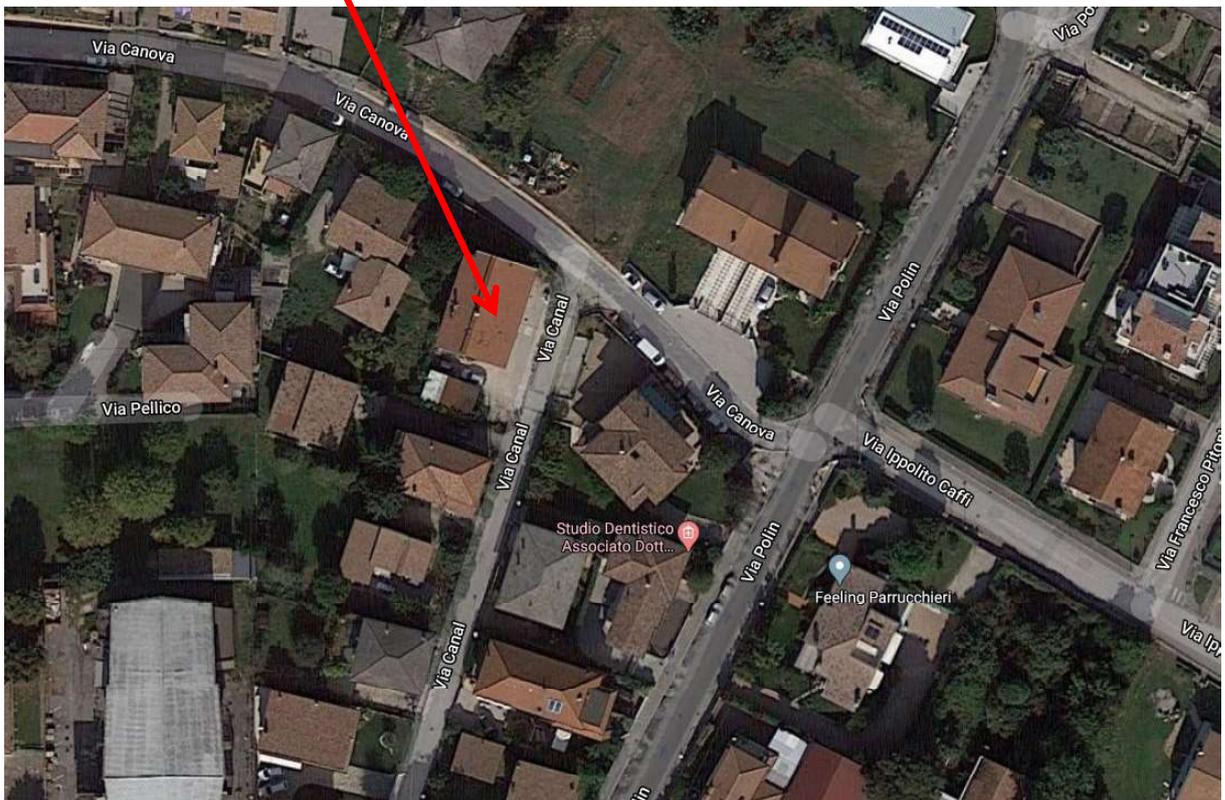


Fig. 1.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 1.5 – vista dall'alto dell'immobile di cui è parte l'unità al piano terra oggetto del LOTTO N. 1

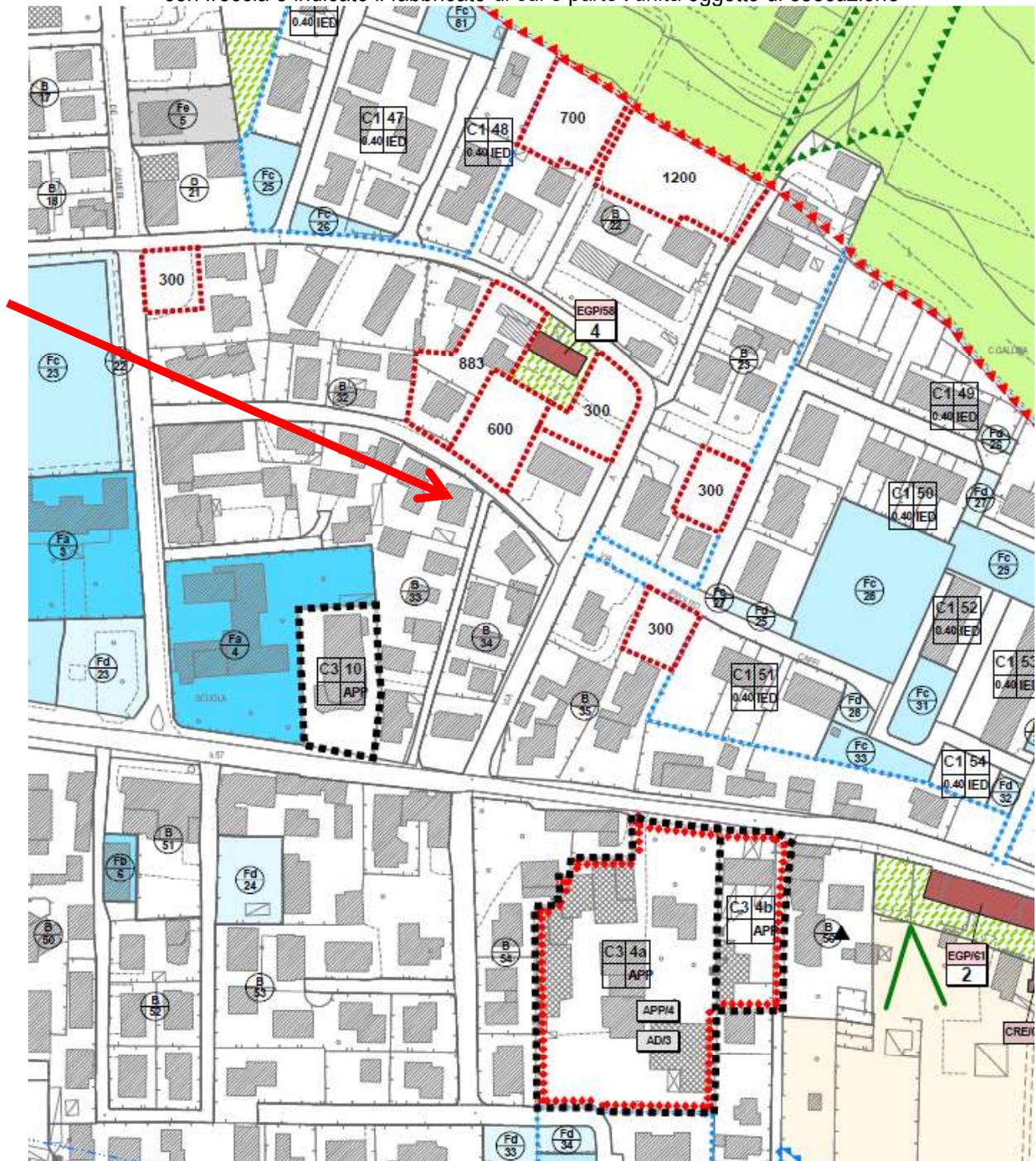


### 1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA :

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di CAERANO DI SAN MARCO, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

**Z.T.O. B / 33 – zona residenziale di mantenimento totalmente edificate**

**Figura 1.6 – estratto Piano degli Interventi del Comune di CAERANO DI SAN MARCO**  
con freccia è indicato il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione



#### 1.4) CONFORMITA' CATASTALE:

##### Conformità intestazione catastale:

L'attuale ditta catastale del mappale 658 sub 5 (fg. 5 Caerano di San Marco) corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

##### Conformità planimetrie catastali:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**abitazione al piano terra** identificata con il mappale 658 sub 5, depositata in Catasto in data 04/06/2009 con protocollo n. TV0195665, è conforme allo stato di fatto.

Si evidenzia che sul confine sud dell'area scoperta comune, identificata con il mappale 658 sub 3, insiste un manufatto edilizio abusivo, non autorizzato, che pertanto dovrà essere rimosso. Inoltre occorre cambiare la dicitura nell'elenco subalterni del mapp. 658 sub 4 (ora vano scale Bene Comune Non Censibile dei sub 5-6) che è errata rispetto ai titoli di proprietà (non è stato inserito nell'atto di provenienza del sub 5, quindi non è comune anche all'appartamento al piano terra), quindi serve presentare istanza al giudice per l'autorizzazione con un costo di euro 1000 più spese e accessori.

Fig. 1.7 – elaborato planimetrico (fuori scala), Comune di Caerano di San Marco, foglio 5, mapp. 658

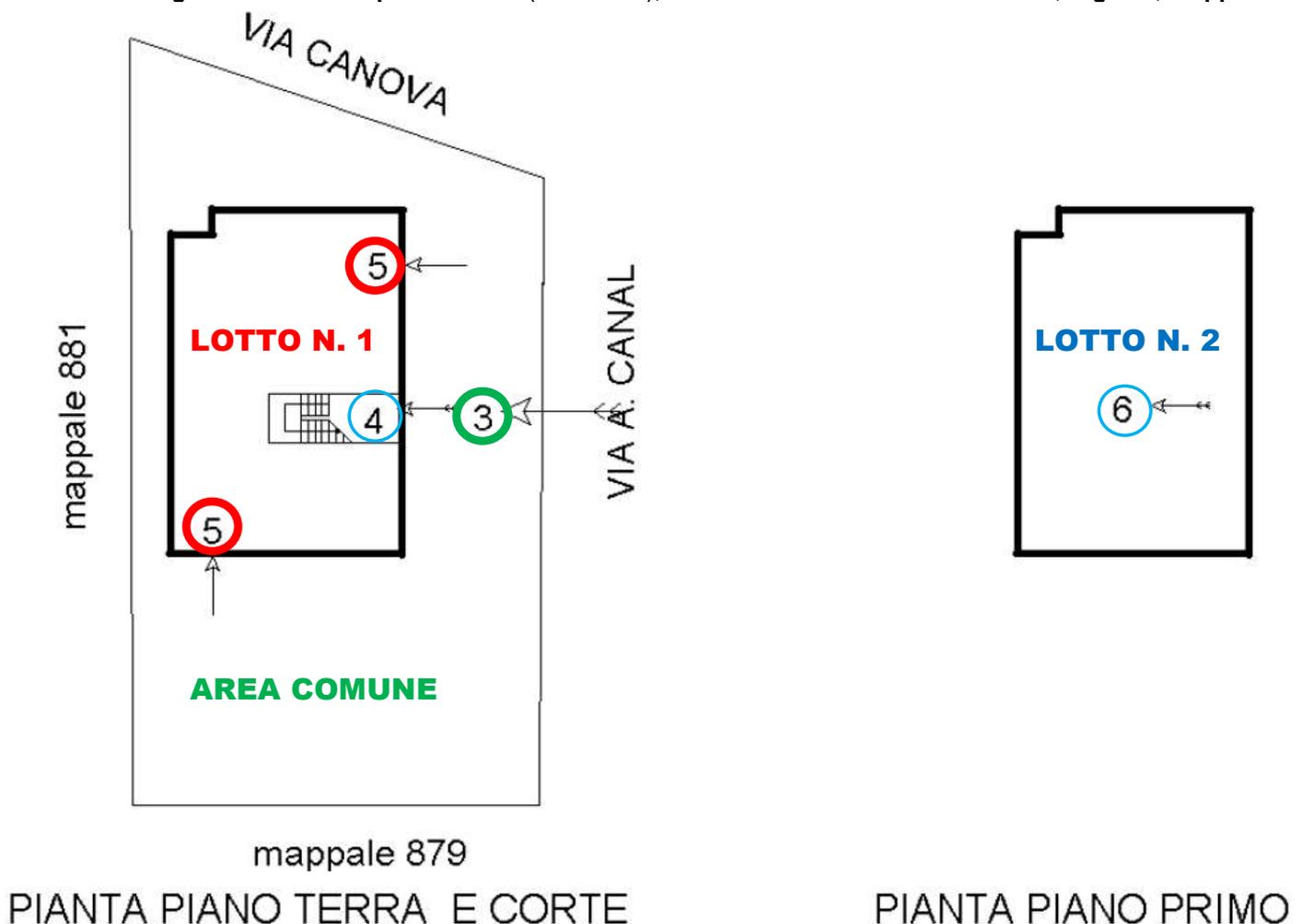
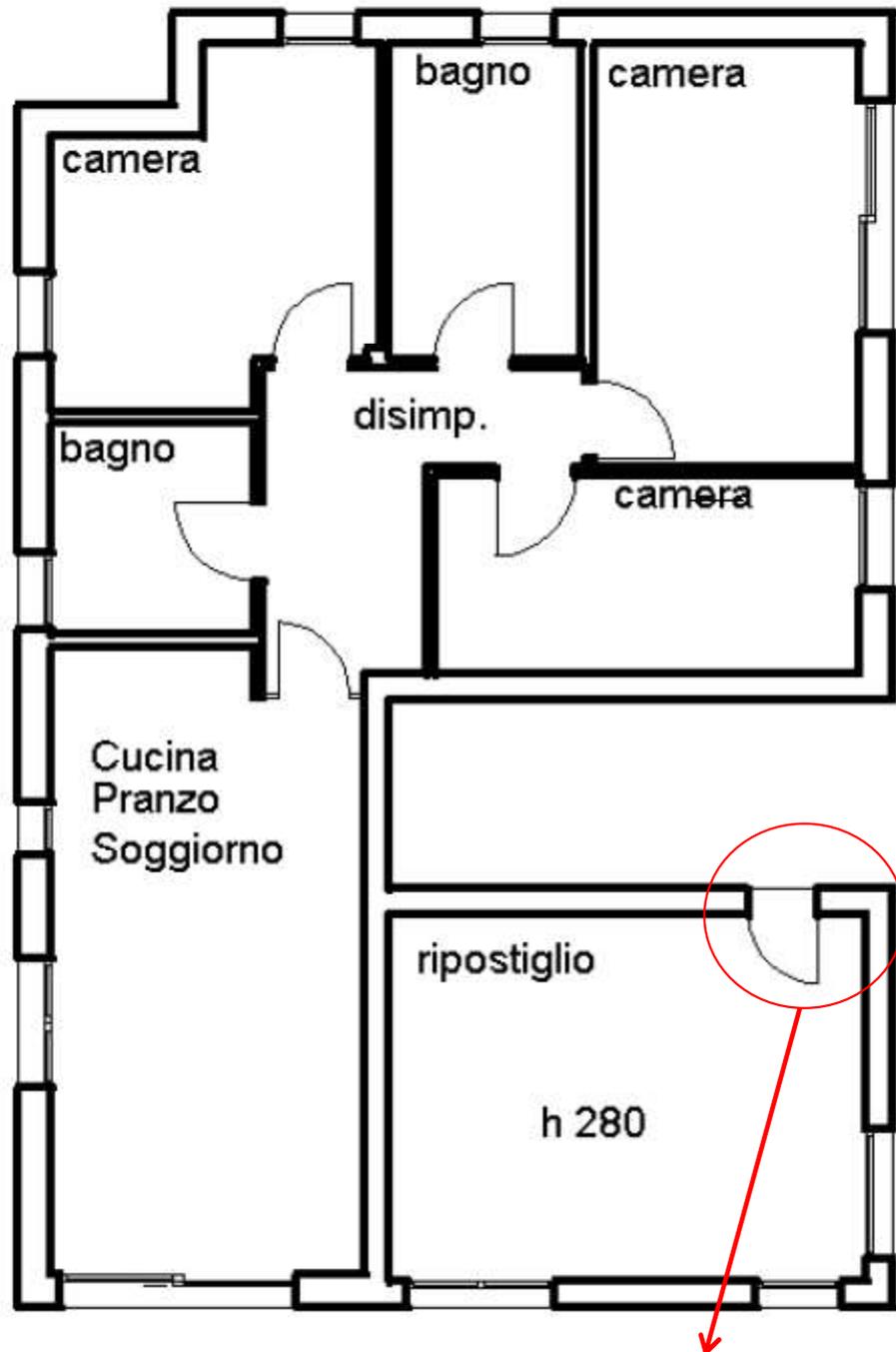


Fig. 1.8 – planimetria catastale (fuori scala), Comune di Caerano di San Marco,  
foglio 5, mappale 658 sub 5

ABITAZIONE PIANO TERRA



L'ingresso al ripostiglio al piano terra del mapp. 658 sub 5 dovrà essere reso accessibile collegandolo internamente con l'appartamento al piano terra oppure trasformando una finestra in porta (previa presentazione di idonea pratica edilizia CILA/SCIA). Infatti il ripostiglio non ha diritto di accedere dall'attuale accesso esistente dal vano scale mapp. 658 sub 4, in quanto il dante causa dell'odierno esecutato non ha trasferito anche la comproprietà del sub 4.



## **1.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

### **Descrizione generale :**

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra costituito da due alloggi residenziali (uno al piano terra corrispondente al LOTTO N. 1, l'altro al piano primo corrispondente al LOTTO N. 2), comprensivo di scoperto pertinenziale comune.

La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni 1960, successivamente è stato ricavato il secondo alloggio al piano terra nel corso del primo decennio degli anni duemila.

### **Accessi esterni :**

L'unico accesso al lotto avviene da est, direttamente dalla strada via A. Canal per il tramite di un cancello carraio ed uno pedonale (si evidenzia che tale tratto di strada, seppur asfaltato, illuminato e di uso pubblico, catastalmente è ancora formalmente intestato a terzi).

### **Distribuzione interna abitazione :**

Il piano terra è composto da:

ampio vano adibito a cucina-pranzo-soggiorno (che funge anche da ingresso all'unità), tre camere, due bagni, disimpegno.

Vi è inoltre un "ripostiglio" di oltre venti mq, adiacente ma non collegato internamente, in quanto attualmente vi si accede dal vano scale interno mapp. 658 sub 4 che consente l'accesso all'alloggio al piano primo oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione. L'ingresso al ripostiglio al piano terra del mapp. 658 sub 5 dovrà essere reso accessibile collegandolo internamente con l'appartamento al piano terra oppure trasformando una finestra in porta (previa presentazione di idonea pratica edilizia CILA/SCIA). Infatti il ripostiglio non ha diritto di accedere dall'attuale accesso esistente dal vano scale mapp. 658 sub 4, in quanto il dante causa dell'odierno esecutato non ha trasferito anche la proprietà del sub 4.

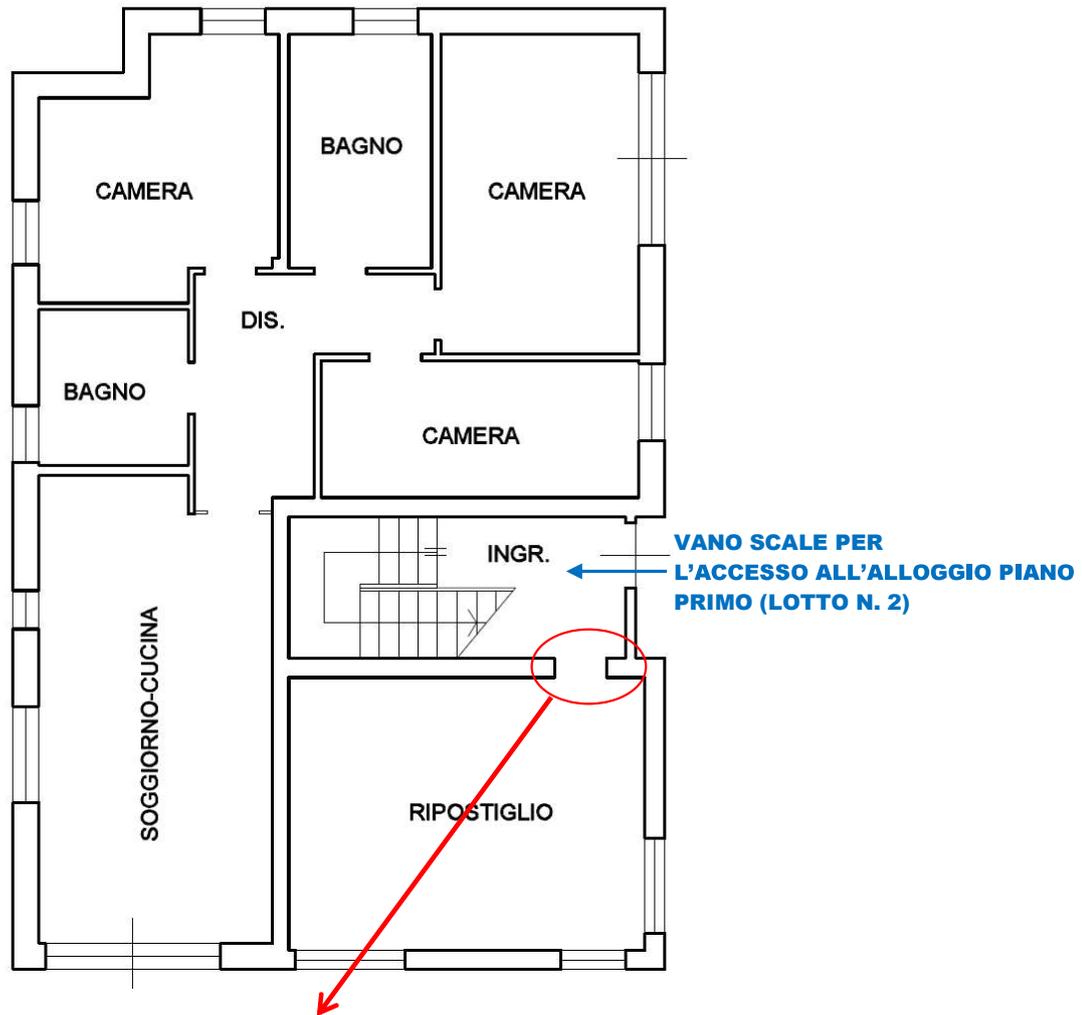
### **Scoperto pertinenziale :**

Lo scoperto pertinenziale COMUNE al lotto n. 1 e n. 2 di quasi 400 mq catastali si sviluppa su tutti e quattro i lati del fabbricato, anche se sul lato nord e sul lato ovest l'edificio è quasi a confine. Lo scoperto pertinenziale è recintato ed è adibito ad accesso e posteggio, solo in minima parte è adibito a verde. Una volta demolito il manufatto abusivo esistente sul lato sud dovranno essere ripristinati i parcheggi di uso privato come risultante dai grafici allegati alle autorizzazioni edilizie.

Si evidenzia che lo scoperto pertinenziale è comune ad entrambi gli alloggi (lotto n. 1 e lotto n. 2) ed attualmente è dotato di un unico accesso dalla viabilità a servizio degli stessi.



Fig. 1.9 – schema a vista (fuori scala) pianta piano terra e schematizzazione parcheggi privati da ripristinare



L'ingresso al ripostiglio al piano terra del mapp. 658 sub 5 dovrà essere reso accessibile collegandolo internamente con l'appartamento al piano terra oppure trasformando una finestra in porta (previa presentazione di idonea pratica edilizia CILA/SCIA). Infatti il ripostiglio non ha diritto di accedere dall'attuale accesso esistente dal vano scale mapp. 658 sub 4, in quanto il dante causa dell'odierno esecutato non ha trasferito anche la proprietà del sub 4.

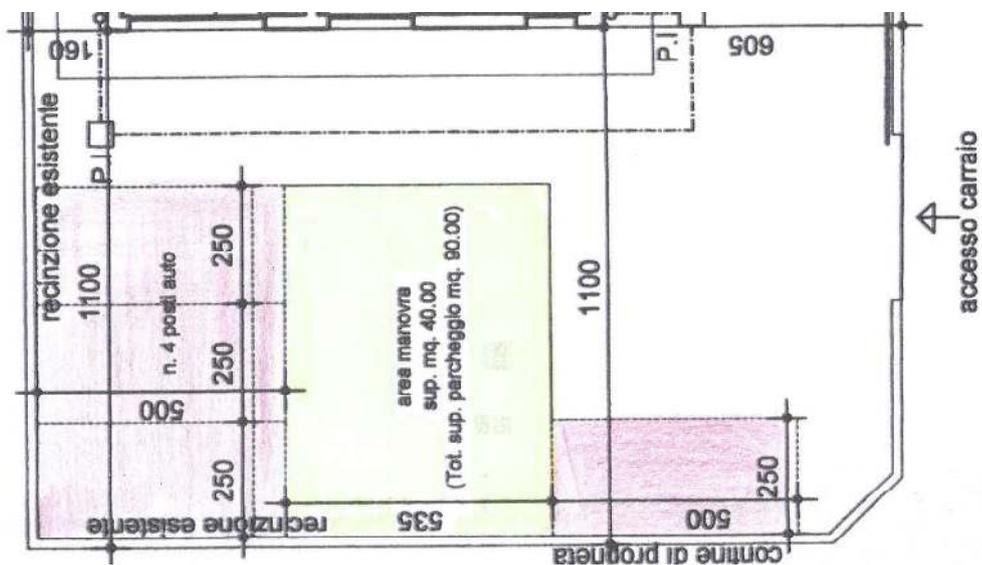


Fig. 1.10 – vista da nord



Fig. 1.11 – vista da nord-est del prospetto est



Fig. 1.12 – vista da nord-ovest dei prospetti nord ed ovest



Fig. 1.13 – vista da sud del prospetto ovest

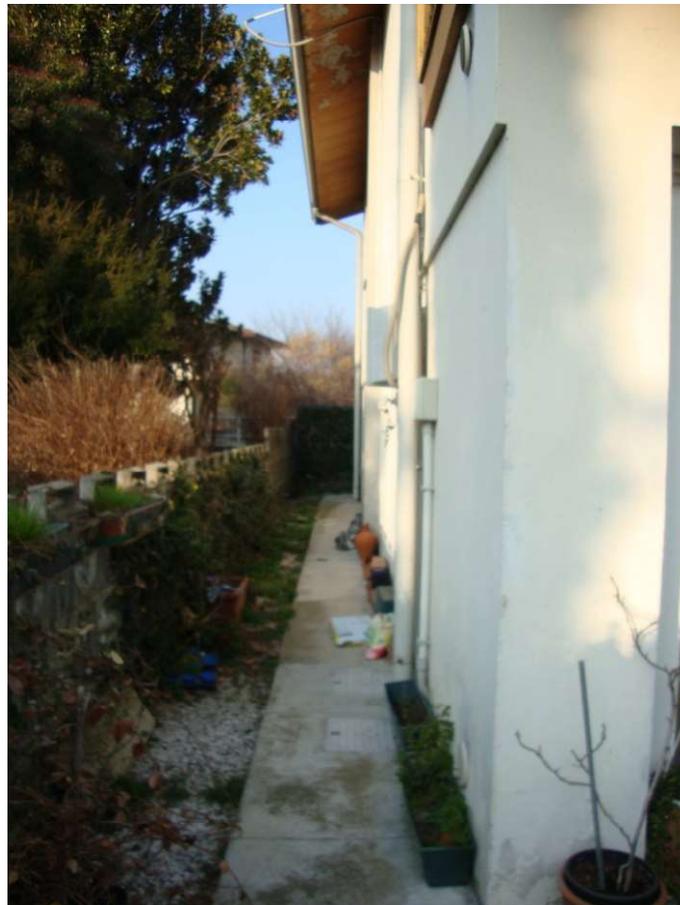


Fig. 1.14 – vista da sud-est del prospetto sud



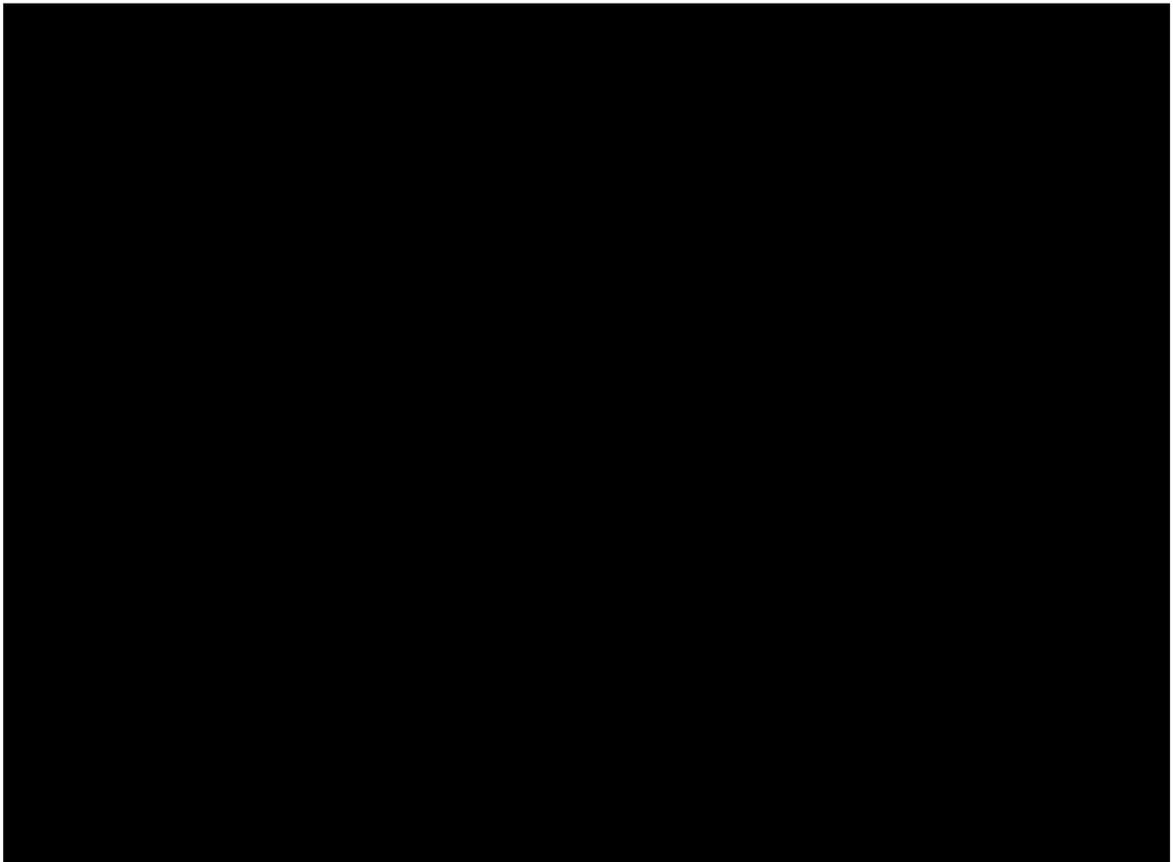
Fig. 1.15 – vista da est dei manufatti edilizi abusivi da rimuovere sul confine sud del lotto e da sostituire con parcheggi di uso privato “condominiale”



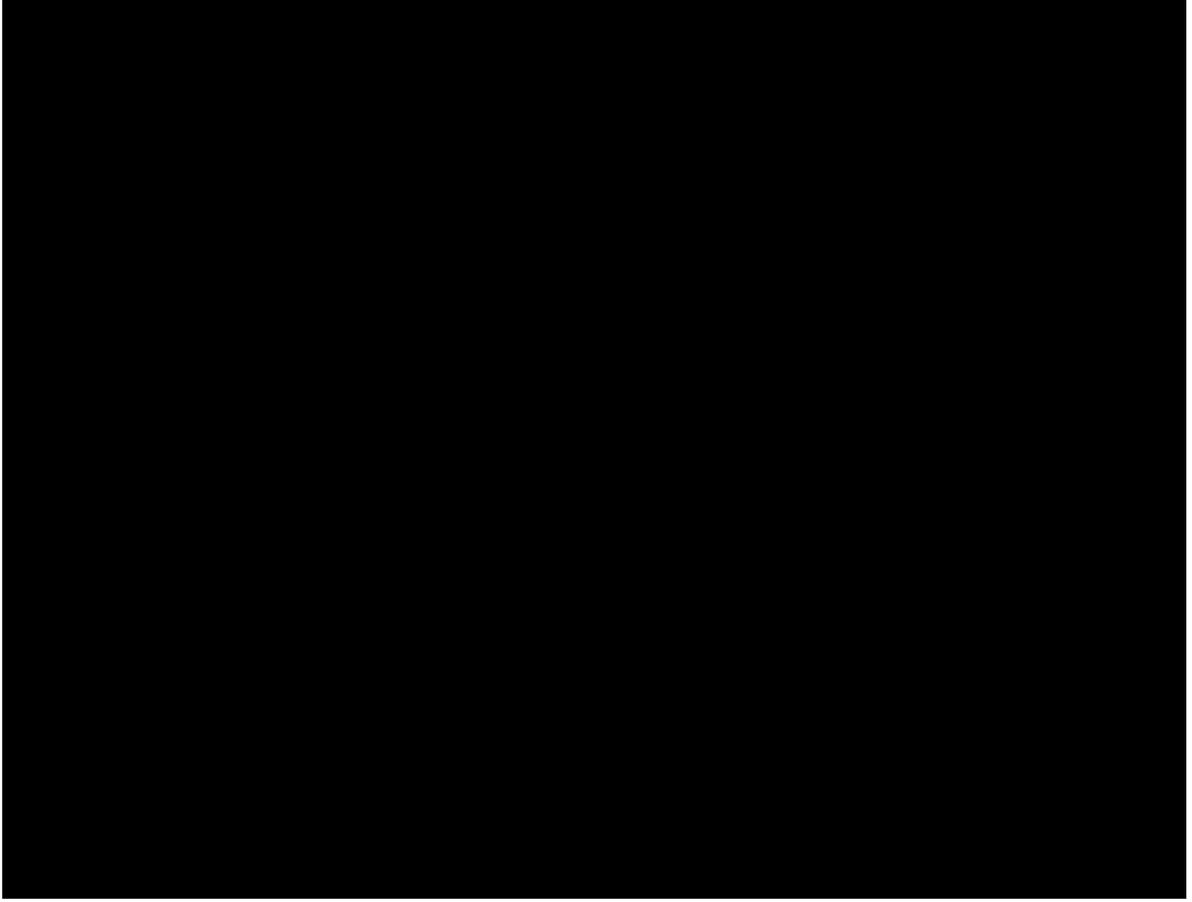
**Fig. 1.16 – camera piano terra**



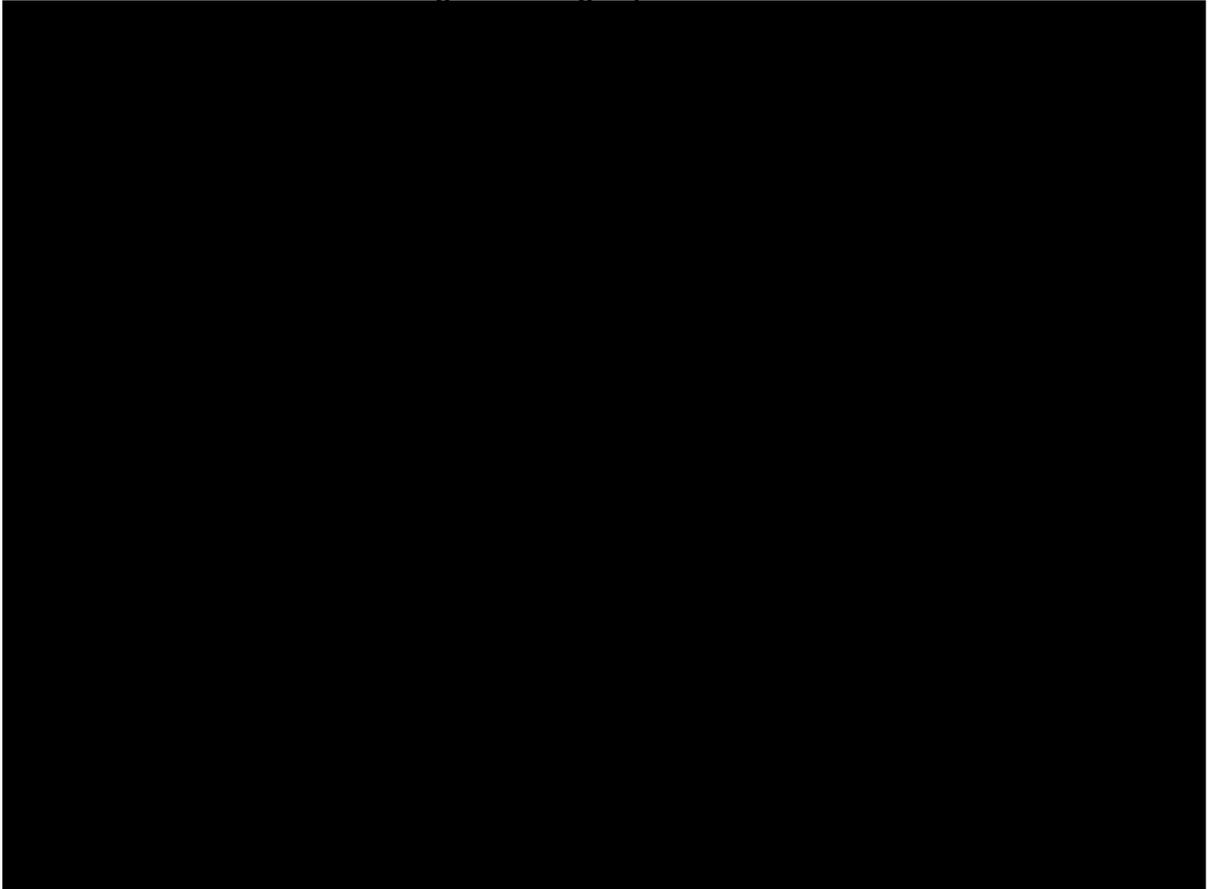
**Fig. 1.17 – bagno piano terra**



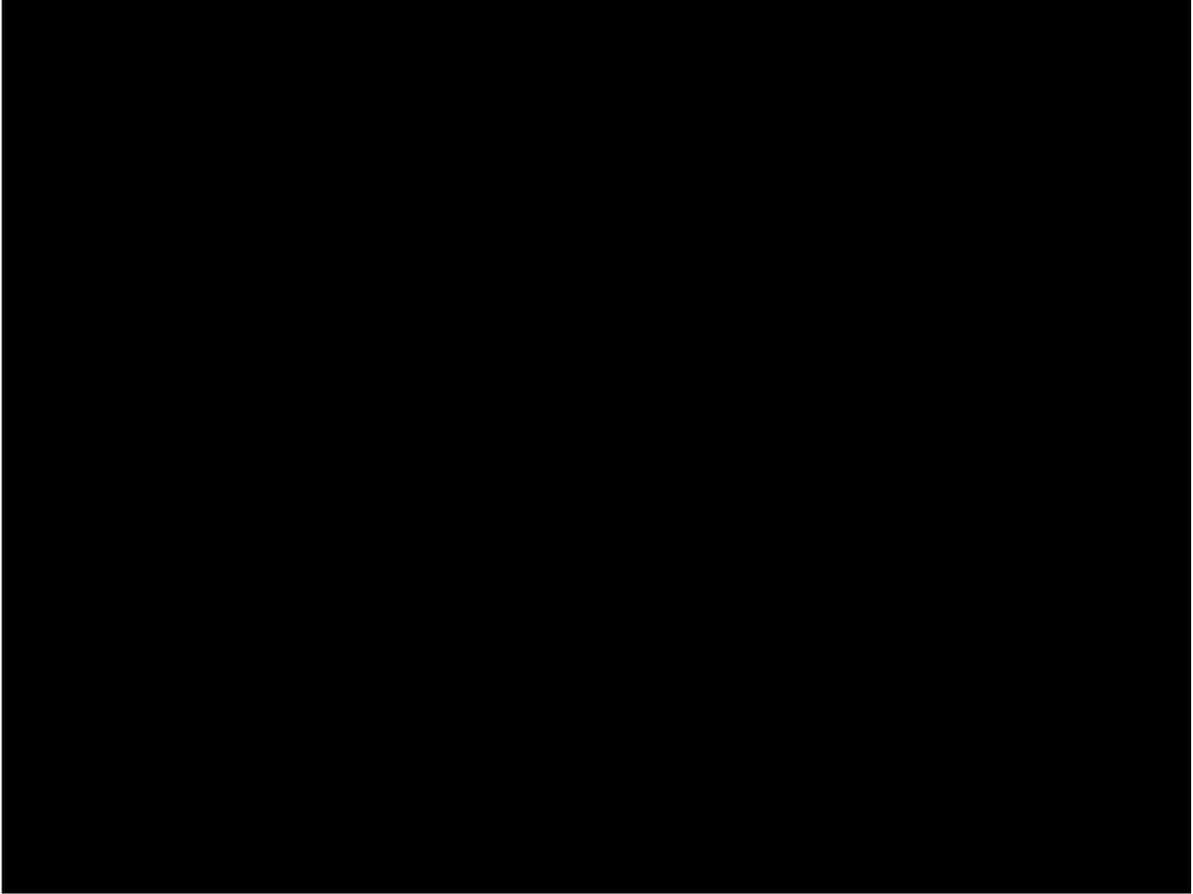
**Fig. 1.18 – camera piano terra**



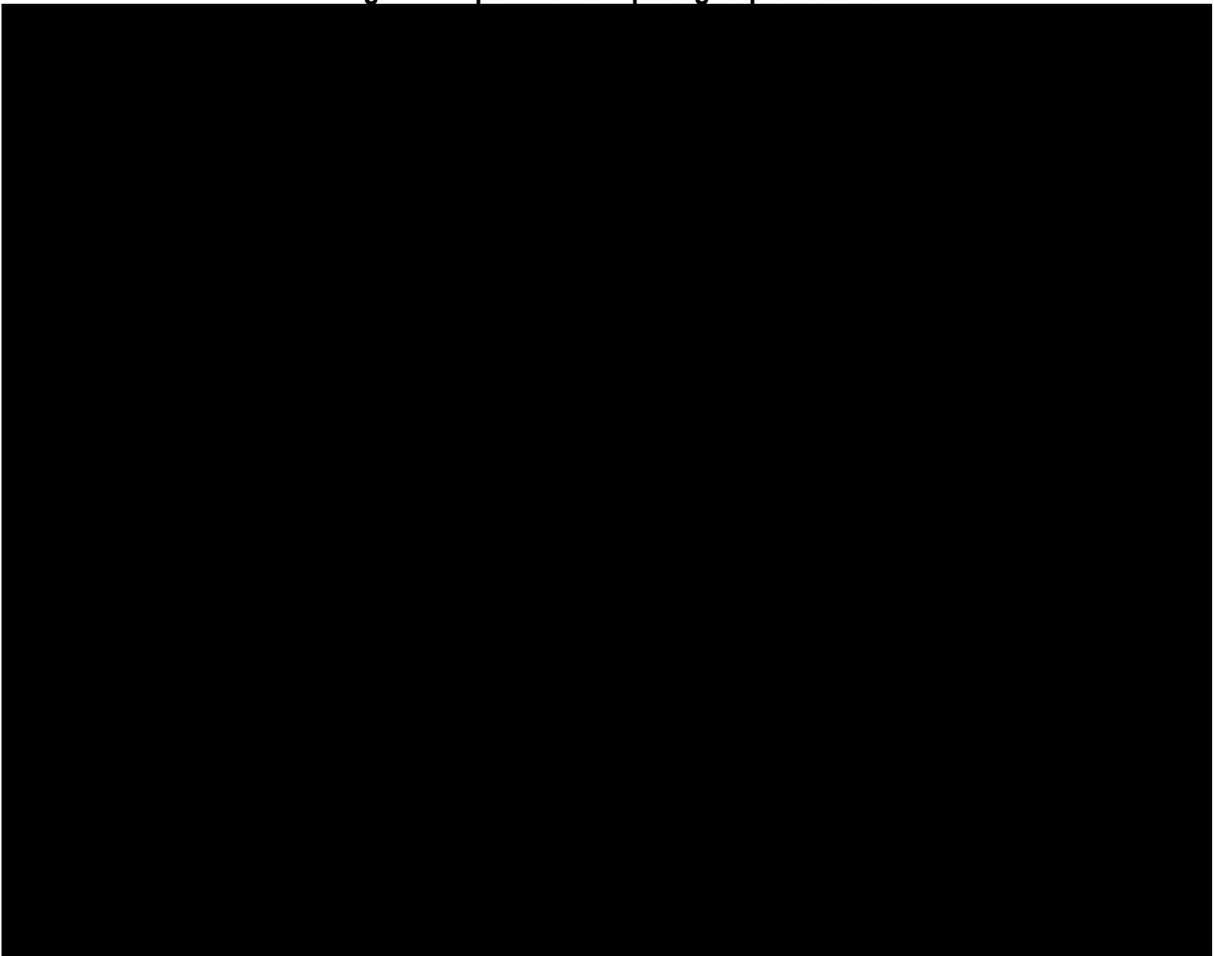
**Fig. 1.19 – bagno piano terra**



**Fig. 1.20 – ripostiglio piano terra**



**Fig. 1.21 – pavimento ripostiglio piano terra**



**Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni 1960, successivamente è stato ricavato il secondo alloggio al piano terra nel corso del primo decennio degli anni duemila.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da due alloggi residenziali, uno al piano terra (Lotto n. 1) ed uno al piano primo (Lotto n. 2).

La struttura portante dell'immobile è tipica dell'epoca di edificazione.

La copertura è inclinata a due falde con manto di copertura in tegole.

Nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di Caerano di San Marco non era ancora classificato sismico, per cui l'abitazione non ha caratteristiche antisismiche.

Dalla documentazione reperita presso i pubblici Uffici, non risulta che siano stati eseguiti lavori volti all'adeguamento sismico.

Nella metà del primo decennio degli anni duemila, come già relazionato, è stato ricavato il secondo alloggio al piano terra che quindi è stato oggetto di recenti opere di straordinaria manutenzione.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario l'onere di verificare e valutare se la conformità delle opere e degli impianti eseguiti rispondono alle attuali normative (impianti tecnologici, scarichi fognari, isolamento termico e acustico, ecc.).

**Finiture esterne:**

Le pareti esterne del fabbricato residenziale di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione sono intonacate al civile.

Le murature presentano evidenti macchie di umidità e muffe, diffuse sull'intero perimetro dell'abitazione, in particolare sulla parete nord e alla base delle pareti perimetrali (ipoteticamente causate anche da infiltrazioni per capillarità dal sottosuolo).

I serramenti esterni al piano terra sono di recente fattura ad ante con vetrocamera.

Esternamente ai serramenti vi sono gli avvolgibili.

**Finiture interne abitazione:**

La pavimentazione dell'alloggio al piano terra è principalmente in tavolato simil legno, tipo laminato. I rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle.

La pavimentazione del ripostiglio al piano terra è in piastrelle.

Le pareti e soffitti sono tipo civile e tinteggiati color bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato.



**Impianti:**

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

Gli impianti dell'alloggio al piano terra sono stati realizzati nel primo decennio degli anni duemila e sono stati rilasciati i Certificati di Conformità degli impianti alla regola dell'arte che sono allegati al Certificato di Agibilità dell'unità. Per l'alloggio al piano terra è stata rilasciata Autorizzazione allo Scarico prot. 3230/16 del 01/02/2016.

L'impianto fognario è comune con l'alloggio al piano primo.

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

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

L'aspetto architettonico e conservativo generale dell'abitazione è MEDIOCRE.

Si evidenzia la presenza di evidenti fenomeni di umidità e muffe su soffitti e pareti, nonché presenza di evidenti fenomeni di umidità ascendente su murature e pavimenti dovuti alla risalita capillare dal sottosuolo.

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

**Acustica:**

Dalla documentazione raccolta presso l'Ufficio Tecnico comunale, essendo l'immobile costruito in epoca remota e successivamente rimaneggiato nel corso degli anni, non è garantito che i requisiti acustici passivi dell'unità rispondano o possano essere conformi alle attuali normative in materia.



**Stato dell'immobile :**

L'unità oggetto di esecuzione attualmente è occupata dall'esecutato n. 1 e famiglia.

L'alloggio, essendo abitato, all'attualità è completamente arredato.

L'arredo e le cose mobili non sono compresi nella vendita.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri per lo smaltimento e/o custodia del materiale depositato presso l'unità oggetto di esecuzione.

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

**Si evidenzia in particolare che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo, nonché di eventuali cisterne.**

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

**Autorizzazioni Edilizie**

Come relazionato nei paragrafi precedenti, il fabbricato di civile abitazione di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione è stato edificato alla fine degli anni 1960.

Successivamente, nel primo decennio degli anni duemila è stato ricavato un secondo alloggio al piano terra.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CAERANO DI SAN MARCO risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- ❖ Licenza n. 22/68 del 28/03/1968 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e laboratorio;
- ❖ Certificato di Abitabilità del 17/02/1969, pratica n. 22/68;
- ❖ Permesso di Costruire n. 2006011 del 02/05/2006, prot. 2676/2006, per ricavo secondo alloggio al piano terra;
- ❖ Trasferimento del Permesso di Costruire n. 2006011 del 02/05/2006 e cambio intestazione rilasciato dal Comune di Caerano di San Marco in data 19/08/2008, domanda prot. 8637 del 18/08/2008;
- ❖ Denuncia di Inizio Attività presentata in data 18/08/2008 prot. 8638, prat. n. 2006011, per Variante in corso d'opera al ricavo del secondo alloggio al piano terra e presa d'atto rilasciata in data 19/08/2008;



- ❖ Certificato di Agibilità del 03/03/2016, pratica n. 2006011, domanda prot. 6569 del 11/06/2009, per il fabbricato di tipo residenziale sito in via Antonio Canal 17, censito in catasto al foglio 5, mappale 658 sub 5 (appartamento al piano terra).

Si evidenzia che sono stati rilasciati i seguenti pareri favorevoli dalla Commissione Edilizia, ma per il rilascio effettivo della concessione erano subordinati alla presentazione di marche bollo ecc. oppure non è stato ritirato il titolo:

- Approvazione progetto di costruzione di recinzione prot. 5732 del 22/01/1969;
- Comunicazione di parere per il progetto di recinzione prot. 940 del 25/02/1974;
- Comunicazione di parere per il progetto di installazione di un box prefabbricato prot. 3453 del 29/07/1974;
- Comunicazione di parere per il progetto di costruzione di garage prot. 4048 del 03/10/1974.

### **Conformità urbanistica**

Lo stato di fatto dell'immobile in oggetto NON risulta conforme allo stato autorizzato per i seguenti motivi:

- il manufatto accessorio presente sul lato sud dello scoperto pertinenziale è abusivo in quanto non presente nell'ultimo stato autorizzato (Denuncia di Inizio Attività presentata in data 18/08/2008 prot. 8638, prat. n. 2006011). Pertanto dovrà essere rimosso, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario (con conseguente ripristino dei parcheggi di uso privato come risultante dai grafici allegati alle autorizzazioni edilizie);
- nell'ultimo stato autorizzato non sono state rappresentate le canne fumarie;
- il piano terra è stato parzialmente controsoffittato all'altezza di cm 262 (il controsoffitto non autorizzato dovrà essere rimosso oppure regolarizzato);
- è stato realizzato un box prefabbricato sull'angolo nord-ovest del fabbricato;
- non vi sono titoli edilizi rilasciati che autorizzano le recinzioni.

### **Costi di regolarizzazione urbanistica**

Si ritiene che le spese per la demolizione del manufatto accessorio abusivo e le spese di regolarizzazione delle opere in difformità ai titoli edilizi autorizzati ammontino presumibilmente ad € 4.000,00 oltre accessori di Legge.



## **1.7) PROVENIENZE E SERVITU'**

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue, si rimanda alla Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., redatta in data 29/06/2017 dal notaio dr. Rocco Mancuso di Lecce, allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

### **Titolo di provenienza:**

All'esecutato N. 1, le unità censite catastalmente in Comune di Caerano di San Marco al foglio 5, mappale 658 sub 5, per l'intera piena proprietà, ed il mappale 658 sub 3, per la comproprietà, sono pervenute in forza di:

- **Atto di Donazione rep. n. 116260 in data 20/09/2006, a rogito notaio Francesco Imparato di Asolo**, registrato a Montebelluna in data 04/10/2006 al n. 333 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28/09/2006 ai numeri R.G. 48152 / R.P. 27301.

Al donante [REDACTED] l'area sulla quale è stato sovraeretto il fabbricato mappale 658 sub 1-2 corrispondente all'ente urbano mappale 658 di mq 530 (da cui sono derivate le odierne unità immobiliari che fanno parte del suddetto fabbricato) è pervenuta in forza dell'atto di compravendita in data 02/04/1968 n. 31369 di rep. del Dott. Francesco Chiavacci, già notaio in Castelfranco Veneto, ivi registrato il 09/40/1968 al n. 488 vol. 80 atti pubblici, trascritto a Treviso il 12/04/1968 ai nn. 6365/5668.

*Si evidenzia che ai fini delle azioni previste dalla Legge per la tutela dell'eredità, l'atto di provenienza è una donazione che è stata stipulata in data 20/09/2006, mentre il donante è deceduto il 17/10/2011.*

### **Servitù:**

Come risultante anche dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., redatta in data 29/06/2017 dal notaio dr. Rocco Mancuso di Lecce, allegato al fascicolo dell'esecuzione, non risultano trascritte a favore ed a carico degli immobili in oggetto servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc., ma le stesse possono desumersi dallo stato di fatto e dei luoghi ultraventennale e non , dalla conformazione fisica ed urbanistica del lotto, dalle opere realizzate nei terreni limitrofi, ecc., e si possono così riassumere:



- le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, già in essere e nascenti dalla situazione di fatto e/o derivanti dallo stato dei luoghi e/o poste in essere dalla legge anche tra i due alloggi (**comproprietà muri**, **comproprietà scoperto pertinenziale**, **servitù di veduta e/o affaccio**, **stillicidio**, **canne fumarie**, **servitù tecnologiche interrato , aeree**, **sottotraccia**, eventuali servitù apparenti e non apparenti, ecc.).

**Come già relazionato, 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.**

## **1.8) 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.



LOTTO N. 1 : ALLOGGIO PIANO TERRA RISTRUTTURATO

Piano Terra	circa mq 130
-------------	--------------

SCOPERTO PERTINENZIALE **COMUNE AL LOTTO N. 1 – 2**

Scoperto pertinenziale (catastale)	circa mq 395
------------------------------------	--------------

*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).

LOTTO N. 1 ALLOGGIO PIANO TERRA RISTRUTTURATO

Piano Terra	circa mq 130 x 1,00 =	circa mq 130
Incidenza area scoperta		circa mq 15
	<b>TOTALE arrotondati</b>	circa mq 145

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

**LOTTO N. 1**

**Alloggio piano terra ristrutturato ..... circa mq 145**

**Stima dell'unità immobiliare**

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2019 – Semestre 2



**Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV)****Fascia/zona: Centrale / CENTRALE**

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.050

Valore di mercato MAX: €/mq 1.350 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.200

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

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

Abitazioni civili (in ottimo stato)

2° fascia €/mq 1.042

fascia media €/mq 1.151

1° fascia €/mq 1.260

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi rilevati in fabbricati di simile tipologia, anno costruzione, ristrutturati recentemente o meno, ubicati nel medesimo Comune ed in simile zonizzazione dell'unità in oggetto.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>Fonte</b>
Casa singola realizzata negli anni 1970, divisa in due unità immobiliari, su due piani con giardino comune	Caerano di S. Marco	260	€ 180.000,00	<b>€/mq 692</b>	immobiliare.it cod. annuncio 76**13*6
Casa singola anni '80 in zona tranquilla con ampio giardino di circa 600 mq, su piani sfalsati	Caerano di S. Marco	300	€ 199.000,00	<b>€/mq 663</b>	immobiliare.it cod. annuncio 66**49*9
Casa indipendente, costruita nella metà degli anni '70, su due livelli, con giardino di circa 360 mq	Caerano di S. Marco	360	€ 230.000,00	<b>€/mq 639</b>	immobiliare.it cod. annuncio 64**58*2



Villa signorile anni 1980 in zona residenziale, su due piani fuori terra con mansarda e interrato	Caerano di S. Marco	378	€ 378.000,00	€/mq 1.000	immobiliare.it cod. annuncio 74**58*0
Porzione di casa a schiera costruita nel 2017 in posizione centrale su due piani fuori terra con scoperto di 100 mq	Caerano di S. Marco	101	€ 90.000,00	€/mq 891	immobiliare.it cod. annuncio 73**09*8
Casa singola su lotto di 750 mq, costruita negli anni 1960, su due piani fuori terra	Caerano di S. Marco	315	€ 190.000,00	€/mq 603	immobiliare.it cod. annuncio 73**18*4
Villetta a schiera centrale su quattro livelli vicino al centro	Caerano di S. Marco	250	€ 155.000,00	€/mq 620	immobiliare.it cod. annuncio 78**82*9

### *Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione : zona centrale
- Destinazione : residenziale
- Tipologia immobiliare: alloggio al piano terra facente parte di un più ampio fabbricato bifamiliare con giardino in comune
- Vetustà: intero fabbricato costruito nel 1968, l'alloggio al piano terra è stato ricavato negli anni duemila
- Superficie commerciale alloggio piano terra ristrutturato circa mq 145
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre
- l'unità è interessata da fenomeni di muffe e umidità

Eseguite quindi le analisi comparative sugli immobili proposti attualmente in vendita, aventi caratteristiche simili, nonché sugli immobili aventi caratteristiche similari ed oggetto di recenti atti di compravendita, nonché vista l'attuale perdurante situazione di **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti, tenuto conto che trattasi di una vendita in ambito di procedura esecutiva,



si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a :

**LOTTO N. 1**

**alloggio piano terra ristrutturato ..... €/mq 900,00**

**che corrisponde ad un valore a corpo per l'abitazione :**

**LOTTO N. 1**

**alloggio piano terra ristrutturato €/mq 900,00 x mq 145 ..... € 130.500,00**

diconsi centotrentamilacinquecento/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;**
- trattasi di un edificio su due piani fuori terra edificato nella fine degli anni 1960, suddiviso in due alloggi (LOTTI N. 1 e N. 2) con giardino in comune; l'alloggio al piano terra è stato ricavato negli anni duemila;
- l'unità è interessata da fenomeni di umidità sulle murature perimetrali e da muffe interne;
- nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di CAERANO DI SAN MARCO non era inserito nelle zone dichiarate sismiche;
- se non eseguiti dalla procedura, le eventuali spese di smaltimento del materiale presente nell'unità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- vi sono difformità edilizie e catastali da regolarizzare;
- l'ingresso al ripostiglio al piano terra del mapp. 658 sub 5 dovrà essere reso accessibile collegandolo internamente con l'appartamento al piano terra oppure trasformando una finestra in porta (previa presentazione di idonea pratica edilizia CILA/SCIA). Infatti il ripostiglio non ha diritto di accedere dall'attuale accesso esistente dal vano scale mapp.



658 sub 4, in quanto il dante causa dell'odierno esecutato non ha trasferito anche la comproprietà del sub 4;

- vi sono servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, già in essere e nascenti dalla situazione di fatto e/o derivanti dallo stato dei luoghi e/o poste in essere dalla legge esistenti anche tra i due alloggi (**comproprietà muri**, **comproprietà scoperto pertinenziale**, **servitù di veduta e/o affaccio**, **stillicidio**, **canne fumarie**, **servitù tecnologiche interrate e/o aeree**, eventuali servitù apparenti e non apparenti, ecc.);

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

Stato d'uso e di manutenzione	€ 500,00
Stato di possesso	€ 1.000,00
Regolarizzazione difformità edilizie e catastali	€ 5.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 6.500,00</b>

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per il LOTTO N. 1 è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 130.500,00 – € 6.500,00 = € **124.000,00**

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 124.000,00</b> (dicasi Euro centoventiquattromila/00)
--

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



## 1.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., redatta in data 29/06/2017 dal notaio dr. Rocco Mancuso di Lecce, 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 il LOTTO N. 1 in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

### \*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\*

#### ❖ **Pignoramento Immobiliare**

trascritto in data 18/05/2017 ai nn. 16828 / 11857

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 28/04/2017, repertorio n. 4406, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso (TV)

a favore:



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

contro:

**esecutato n. 1**  
**relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1**  
**relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà**  
 [...omissis...] (*dante causa degli odierni esecutati*)  
 relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/1  
 relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà

immobili:

**Unità negoziale n. 1**  
**Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,**  
**Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 5**  
 Unità negoziale n. 2  
 Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
 Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 6  
 Immobile n. 2 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
 Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 4  
**Unità negoziale n. 3**  
**Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,**  
**Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 3**



**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

❖ **Ipoteca Volontaria**

**iscritta in data 15/05/2003 ai nn. 18806 / 4345**

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 13/05/2003, rep. n. 168497, a rogito notaio Parolin Battista di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 55.000,00; tasso interesse annuo 4,5 %; totale € 105.000,00; durata 12 anni

a favore:



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

contro: [...omissis...] (*dante causa degli odierni esecutati*)

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

debitori non datori di ipoteca: **esecutato n. 1**

immobili: **Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati, Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 1**

**Immobile n. 2 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati, Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 2**

**Immobile n. 3 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Terreni, Foglio 5, mappale 658 di mq 530**



❖ **Ipoteca Volontaria**

**iscritta in data 03/12/2010 ai nn. 43377 / 9666**

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 01/12/2010, rep. n. 129996/39970, a rogito notaio Imperato Francesco di Asolo (TV)

dati: capitale € 250.000,00; tasso interesse annuo 5,7 %; spese: € 225.000,00; totale € 475.000,00; durata 20 anni

a favore:



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

contro: **esecutato n. 1 (debitore ipotecario)**

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

[...omissis... (terzo datore di ipoteca)] (*dante causa degli odierni esecutati*)

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

immobili: **Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 5**

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 6

Immobile n. 2 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 4

**Unità negoziale n. 3**

**Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 3**

*Si evidenzia che dall'esame delle note di trascrizione risulta anche la << nota per rinnovazione in data 09/07/1988 r.g. 19155 r.p. 2264 dell'ipoteca iscritta in data 30/07/1968 al n. 13484 r.g. e n. 894 r.p. in forza dell'atto di mutuo in data 23/07/1968 n. 1540 di rep. del notaio Battista Paroli >>, riportata anche nell'atto di provenienza dell'unità in oggetto.*



**Lotto 2 :**  
**ALLOGGIO PIANO PRIMO SU FABBRICATO BIFAMILIARE**  
**CON SCOPERTO COMUNE**

**2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto n. 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un alloggio al piano primo inserito in un più ampio edificio bifamiliare con scoperto pertinenziale comune ed è ubicato in via A. Canal n. 19 nel Comune di Caerano di San Marco (TV).

Catastalmente l'unità è così censita:

<b><u>per la quota 1/1 di proprietà</u></b>
<u>Si evidenzia che dai Registri di Conservatoria gli odierni eseguiti risultano proprietari della quota di 2/3 due terzi e non dell'intero in quanto mancano le trascrizioni della denuncia di successione integrativa/sostitutiva conseguente alla rinuncia alla eredità da parte della figlia, quota che potrebbe essersi devoluta : per rappresentanza in linea retta oppure ascendente e collaterale.</u>
<p><b>Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV) – Catasto Fabbricati – Foglio 5</b>  <b><u>mapp. 658 sub 6</u></b> : cat. A/2 – cl. 1 – vani 7 – R.C. € 632,66 – via Antonio Canal, piano 1  <b><u>mapp. 658 sub 4</u></b> : Bene Comune Non Censibile – via Antonio Canal, piano T            (nell'elenco subalterni il sub 4 viene erroneamente indicato come vano scale comune ai sub 5 – 6, ma tale dicitura dovrà essere oggetto di modifica in quanto il sub 4 non risulta trasferito nel titolo di proprietà del sub 5, quindi non è comune anche all'appartamento del piano terra, Lotto n. 1)</p>
<b><u>per la comproprietà</u></b>
<p><b>Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV) – Catasto Fabbricati – Foglio 5</b>  <b><u>mapp. 658 sub 3</u></b> : Bene Comune Non Censibile – via Antonio Canal, piano T            (area scoperta di mq 395 catastali comune ai sub 5 – 6)</p>

Identificazione del fabbricato al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il più ampio fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione risulta altresì così censita al Catasto Terreni:

**Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV), foglio 5**

**mappale 658, ente urbano di mq 530**



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

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione, mappale 658, foglio 5 di Caerano di San Marco (TV), confina:

- a nord con strada via Canova;
- ad est con mappale 885 (adibito a strada via Canal, formalmente ancora intestato catastalmente a terzi);
- a sud con mappale 885 (adibito a strada via Canal, formalmente ancora intestato catastalmente a terzi);
- ad ovest con ente urbano mappale 881.

Tutti foglio 5 del Comune di Caerano di San Marco (TV).

**Fig. 2.1 – estratto di mappa catastale (fuori scala):  
Comune di CAERANO DI SAN MARCO, foglio 5, mappale 658**



## **2.2) UBICAZIONE:**

### **Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV), via A. Canal n. 19**

Il lotto n. 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un alloggio al piano primo inserito in un più ampio edificio bifamiliare con scoperto pertinenziale comune ed è ubicato in Comune di Caerano di San Marco (TV), in zona centrale ed urbanizzata.

La zona è comoda ai principali servizi presenti nel centro abitato di Caerano di San Marco (municipio, ufficio postale, scuole primarie e secondarie di primo grado, esercizi di vicinato, banche, ecc.), mentre altri servizi quali Ospedale, Stazione ferroviaria, Agenzia delle Entrate, scuole secondarie di secondo grado, ecc., si trovano nel limitrofo Comune di Montebelluna a circa 3 chilometri di distanza.

La zona è facilmente accessibile, in quanto collegata dalla viabilità comunale alla viabilità superiore, in particolare la S.P. 248 “Schiavonesca-Marosticana” in senso est-ovest e più ad ovest la S.P. 667 “Di Caerano” in senso nord-sud. La giacitura della zona è pianeggiante.

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

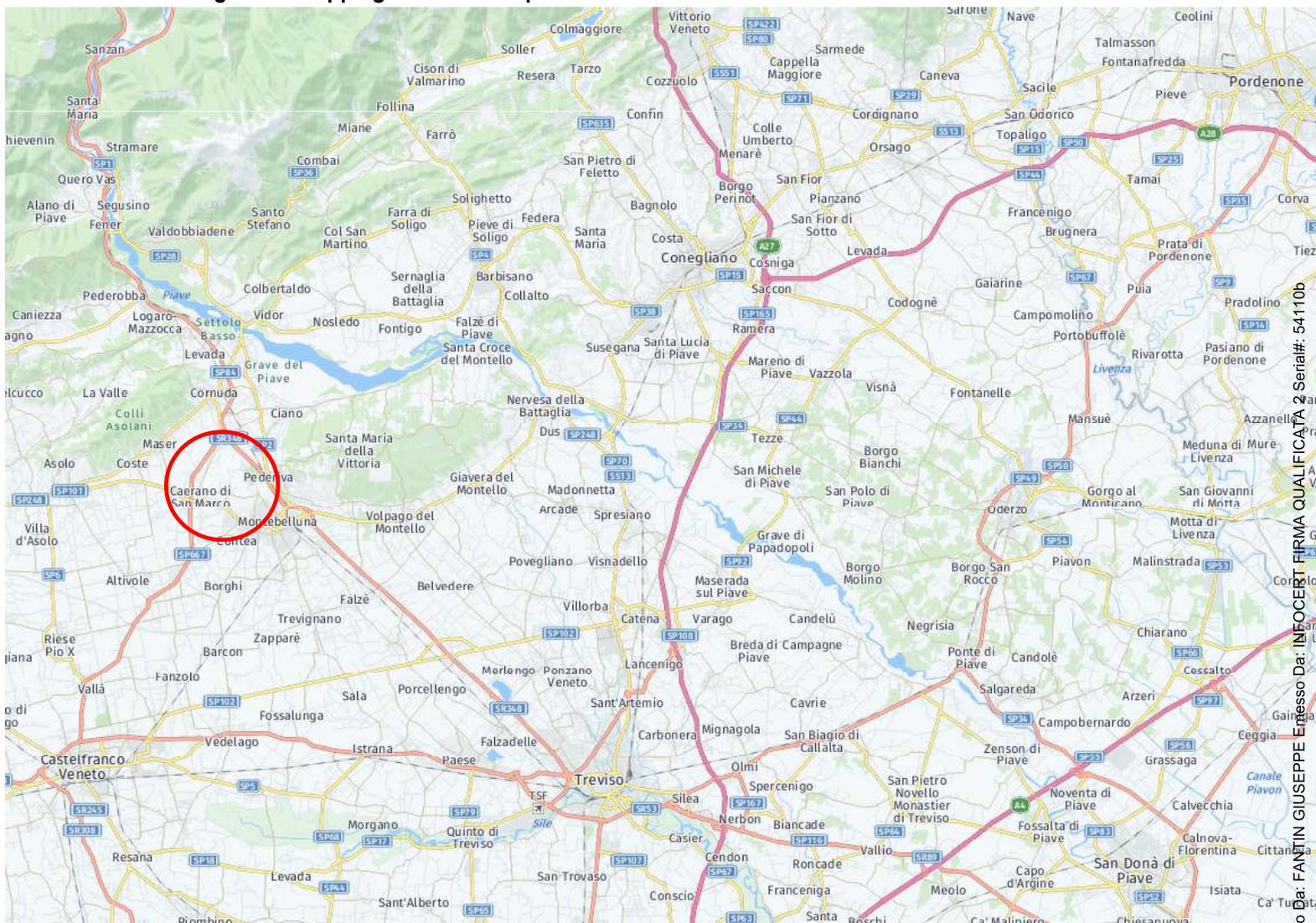


Fig. 2.3 – aerofotogrammetria generale del Comune di Caerano di San Marco con ubicazione indicativa dell'immobile

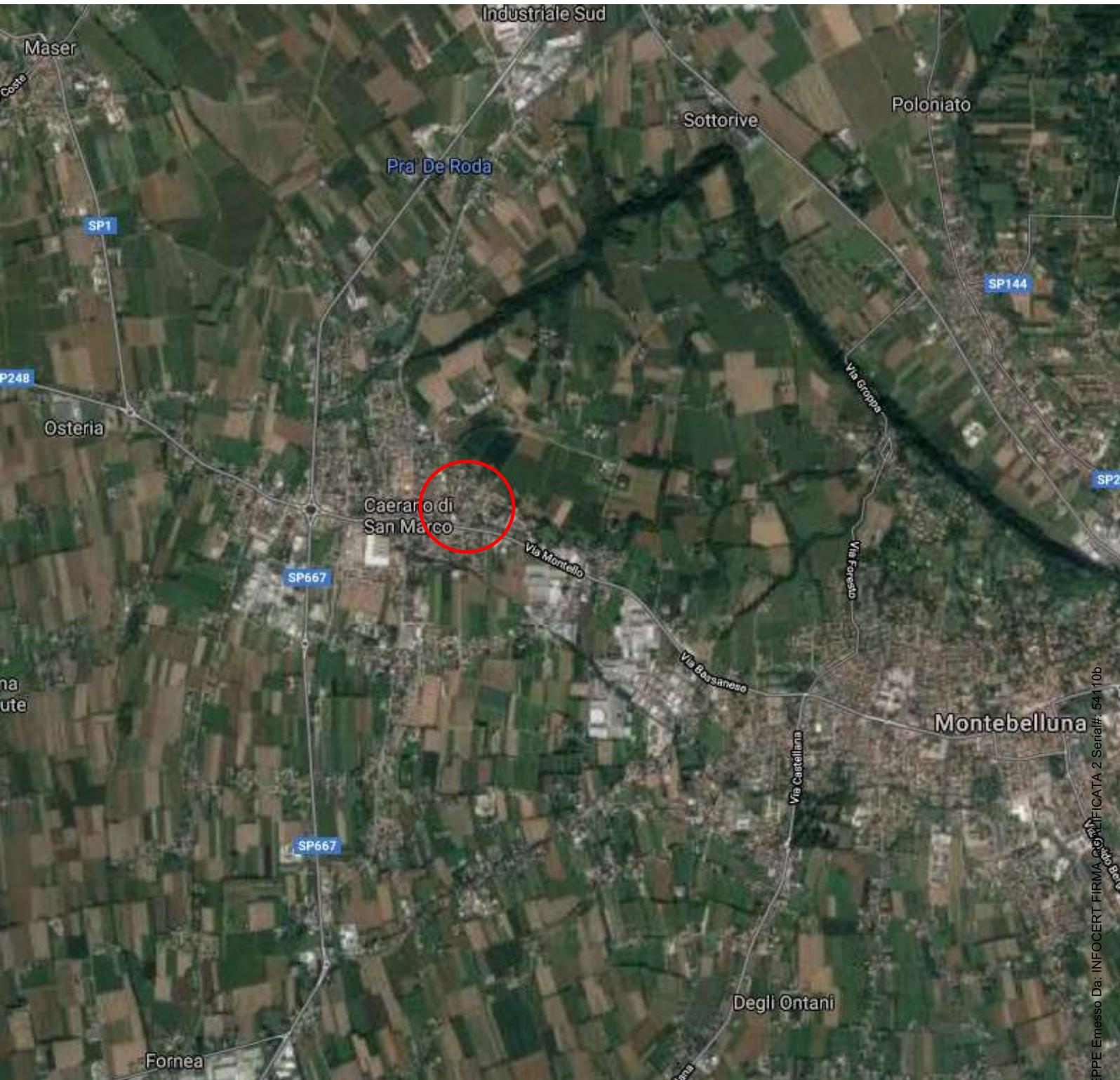


Fig. 2.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 2.5 – vista dall'alto dell'immobile di cui è parte l'unità al piano primo oggetto del LOTTO N. 2

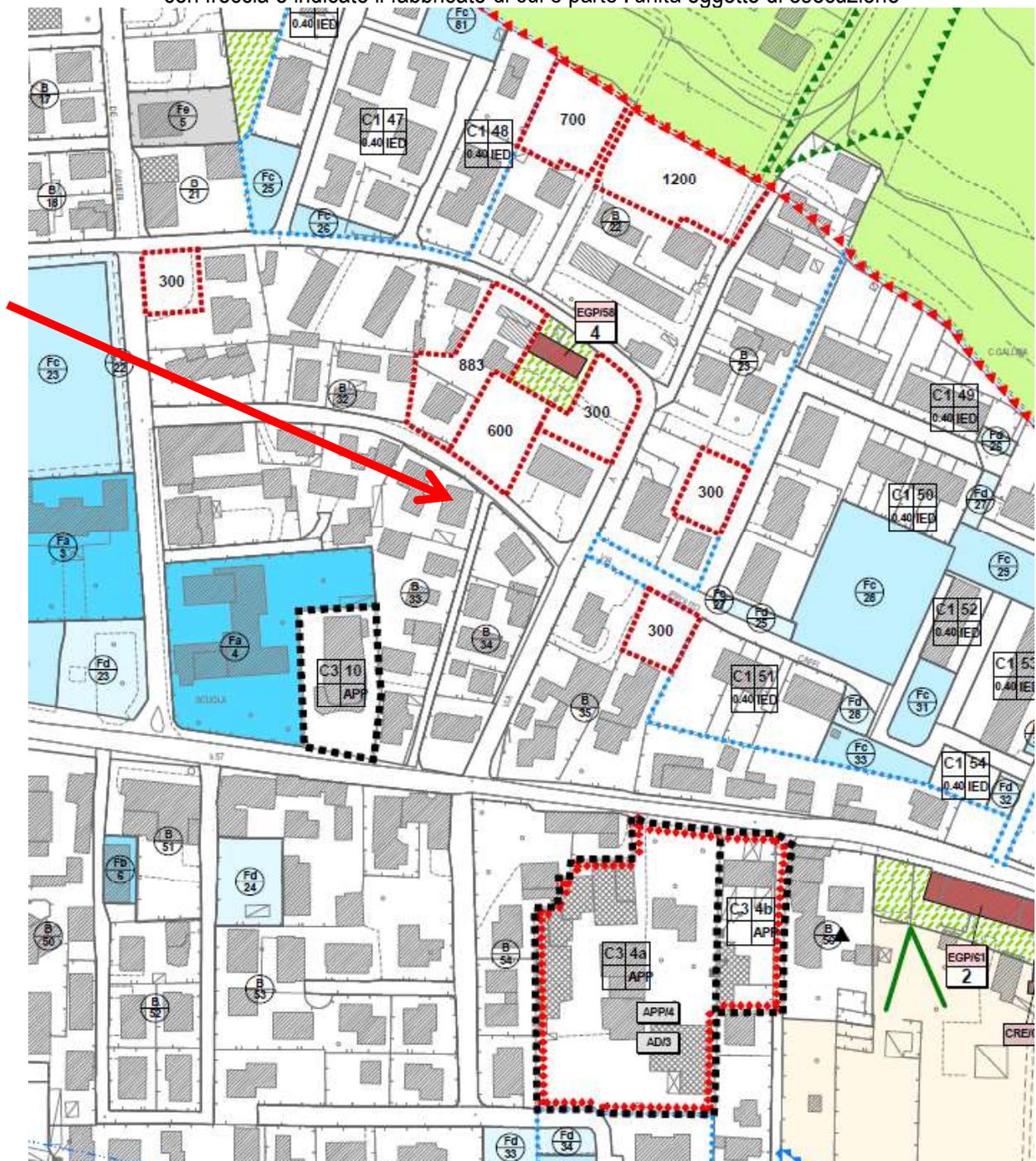


### 2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA :

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di CAERANO DI SAN MARCO, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

**Z.T.O. B / 33 – zona residenziale di mantenimento totalmente edificate**

**Figura 2.6 – estratto Piano degli Interventi del Comune di CAERANO DI SAN MARCO**  
con freccia è indicato il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione



## 2.4) CONFORMITA' CATASTALE:

### Conformità intestazione catastale:

L'attuale ditta catastale del mappale 658 sub 6 (fg. 5 Caerano di San Marco) NON è aggiornata, in quanto deve essere presentata una denuncia di successione integrativa/sostitutiva a seguito della rinuncia all'eredità del de cuius in data 14/03/2013 da parte della figlia (che non risulta parte della presente procedura di pignoramento), quota che potrebbe essersi devoluta per rappresentanza in linea retta oppure ascendente e collaterale. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 7.

### Conformità planimetrie catastali:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**abitazione al piano primo** identificata con il mappale 658 sub 6, depositata in Catasto in data 20/07/2006 con protocollo n. TV0189609, è conforme allo stato di fatto.

Si evidenzia che sul confine sud dell'area scoperta comune, identificata con il mappale 658 sub 3, insiste un manufatto edilizio abusivo, non autorizzato, che pertanto dovrà essere rimosso. Inoltre occorre cambiare la dicitura nell'elenco subalterni del mapp. 658 sub 4 (ora vano scale Bene Comune Non Censibile dei sub 5-6) che è errata rispetto ai titoli di proprietà (il sub 4 non è stato inserito nell'atto di provenienza del sub 5, quindi non è comune anche all'appartamento del piano terra, Lotto n. 1). Sarà necessario presentare istanza al giudice per l'autorizzazione con un costo di euro 1000 più spese e accessori.

Fig. 2.7 – elaborato planimetrico (fuori scala), Comune di Caerano di San Marco, foglio 5, mapp. 658

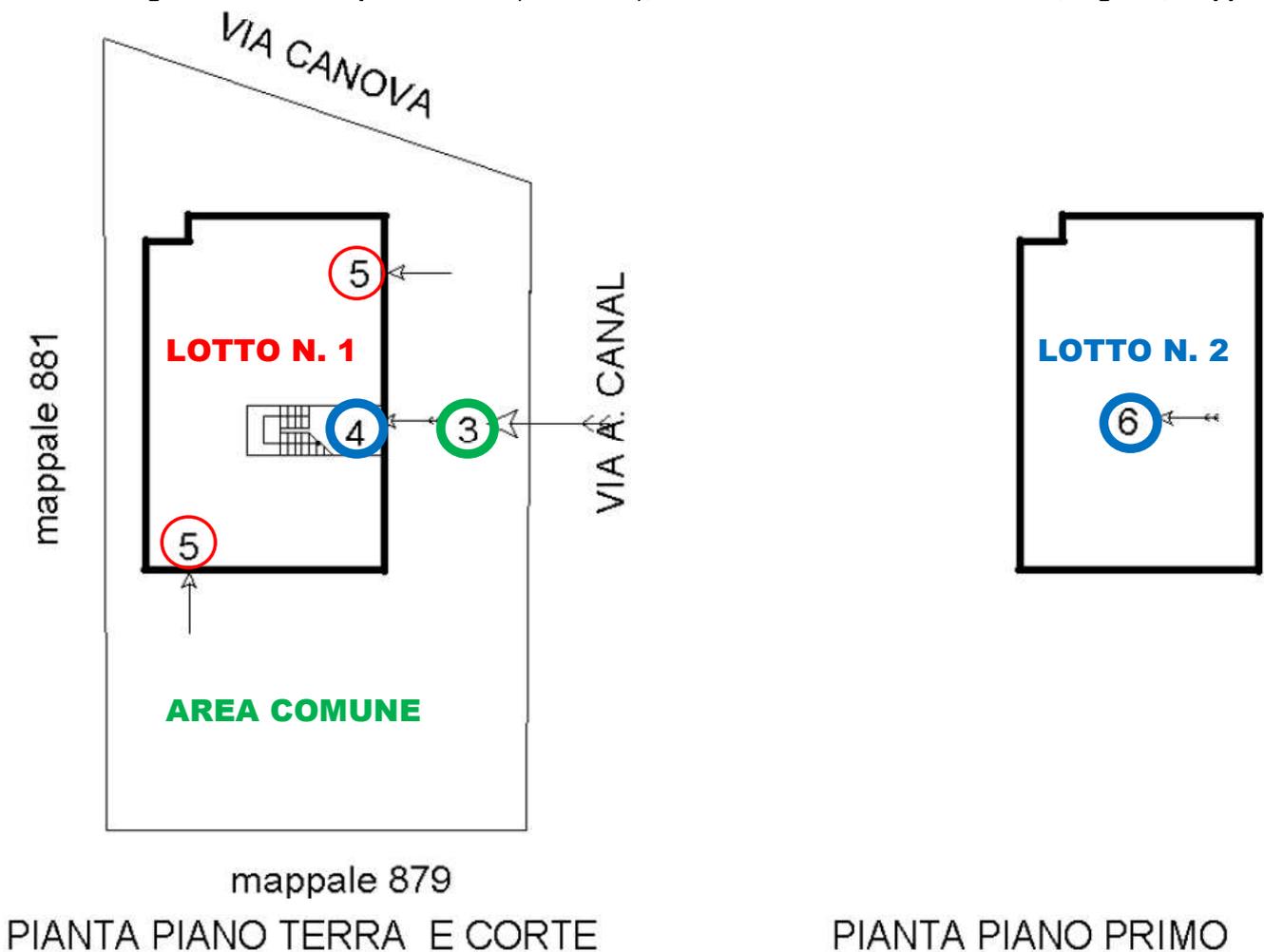
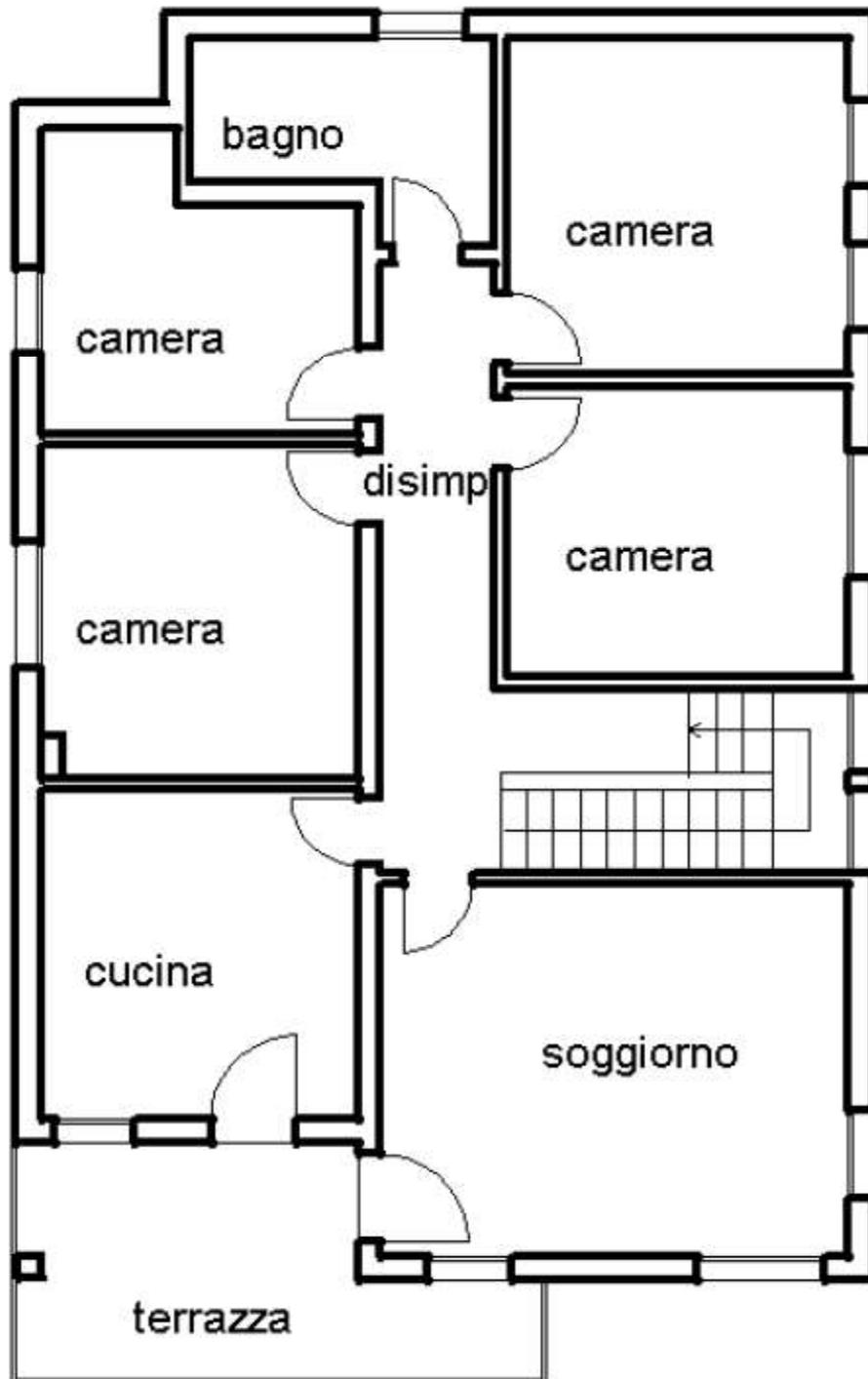


Fig. 2.8 – planimetria catastale (fuori scala), Comune di Caerano di San Marco,  
foglio 5, mappale 658 sub 6

ABITAZIONE PIANO PRIMO



## **2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

### **Descrizione generale :**

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra costituito da due alloggi residenziali (uno al piano terra corrispondente al LOTTO N. 1, ed un altro al piano primo corrispondente al LOTTO N. 2), comprensivo di scoperto pertinenziale comune.

La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni 1960, successivamente è stato ricavato il secondo alloggio al piano terra nel corso del primo decennio degli anni duemila (Lotto n. 1).

### **Accessi esterni :**

L'unico accesso al lotto avviene da est, direttamente dalla strada via A. Canal per il tramite di un cancello carraio ed uno pedonale (si evidenzia che tale tratto di strada, seppur asfaltato, illuminato e di uso pubblico, catastalmente è ancora formalmente intestato a terzi).

### **Distribuzione interna abitazione :**

Per il tramite del vano scale interno mapp. 658 sub 4, ubicato centralmente sul lato est del fabbricato, si accede al piano primo.

Il piano primo è composto da:

cucina, soggiorno, quattro camere, bagno, disimpegno, terrazza.

### **Scoperto pertinenziale :**

Lo scoperto pertinenziale COMUNE al lotto n. 1 e n. 2 di quasi 400 mq catastali si sviluppa su tutti e quattro i lati del fabbricato, anche se sul lato nord e sul lato ovest l'edificio è quasi a confine.

Lo scoperto pertinenziale è recintato ed è adibito ad accesso e posteggio, solo in minima parte è adibito a verde.

Una volta demolito il manufatto abusivo esistente sul lato sud dovranno essere ripristinati i parcheggi di uso privato come risultante dai grafici allegati alle autorizzazioni edilizie.

Si evidenzia che lo scoperto pertinenziale è comune ad entrambi gli alloggi (lotto n. 1 e lotto n. 2) ed attualmente è dotato di un unico accesso dalla viabilità a servizio degli stessi.



Fig. 2.9 – schema a vista (fuori scala) piante Piano PRIMO e schematizzazione dei Parcheggi privati condominiali da ripristinare

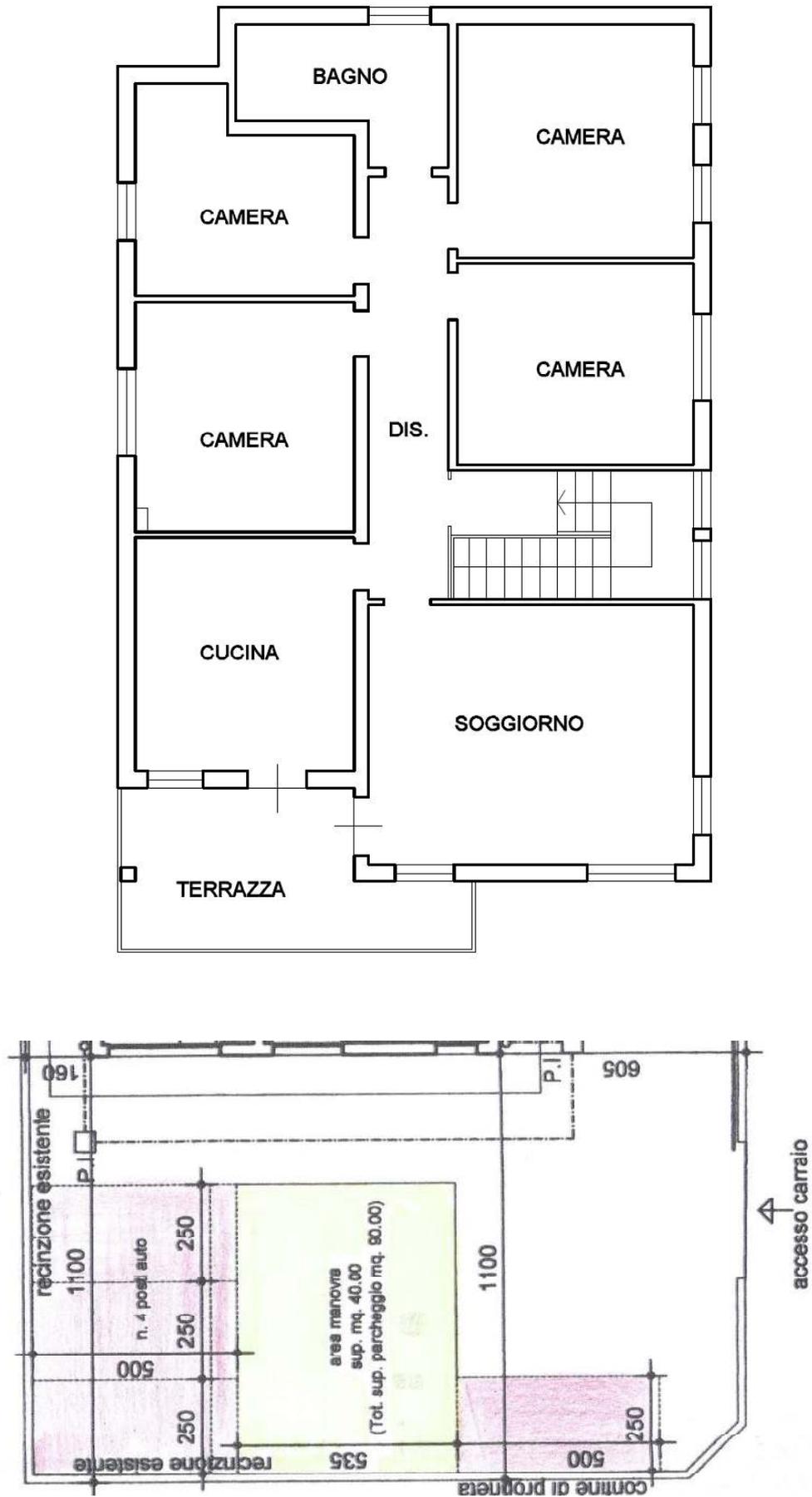


Fig. 2.10 – vista da nord



Fig. 2.11 – vista da nord-est del prospetto est



Fig. 2.12 – vista da nord-ovest dei prospetti nord ed ovest



Fig. 2.13 – vista da sud del prospetto ovest

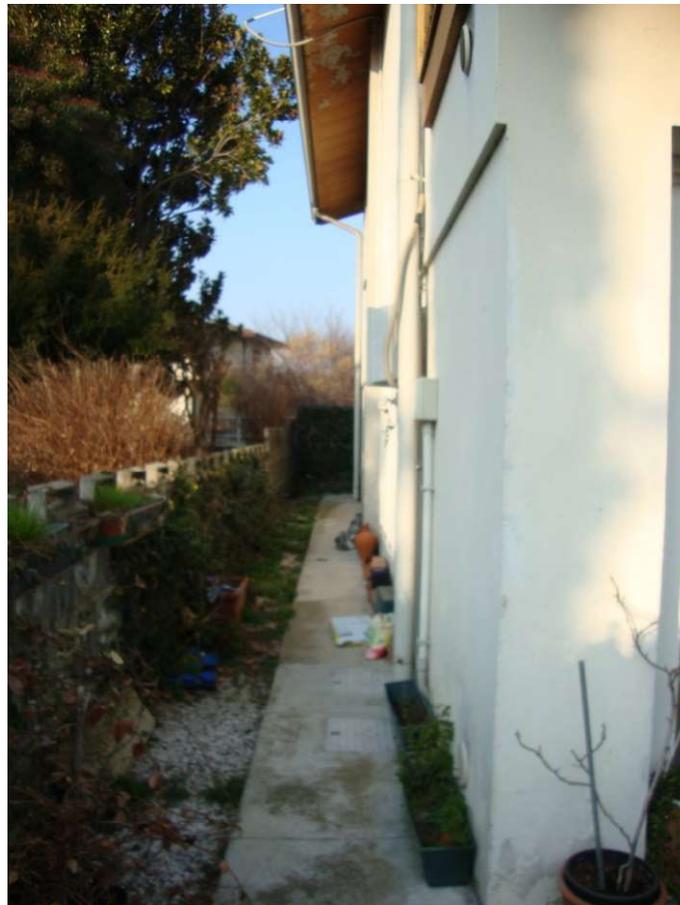


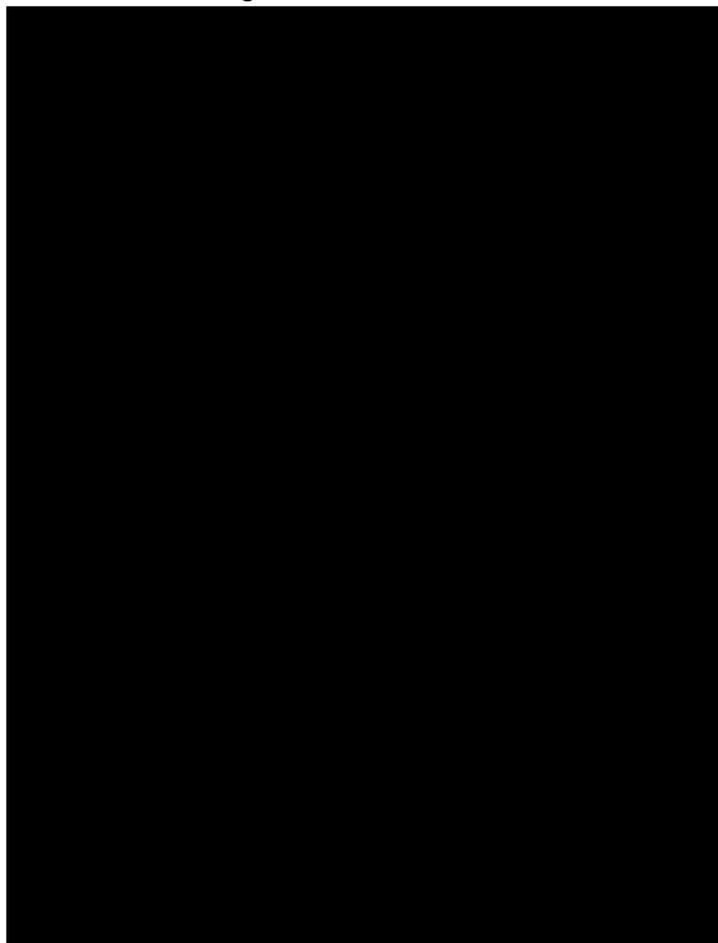
Fig. 2.14 – vista da sud-est del prospetto sud



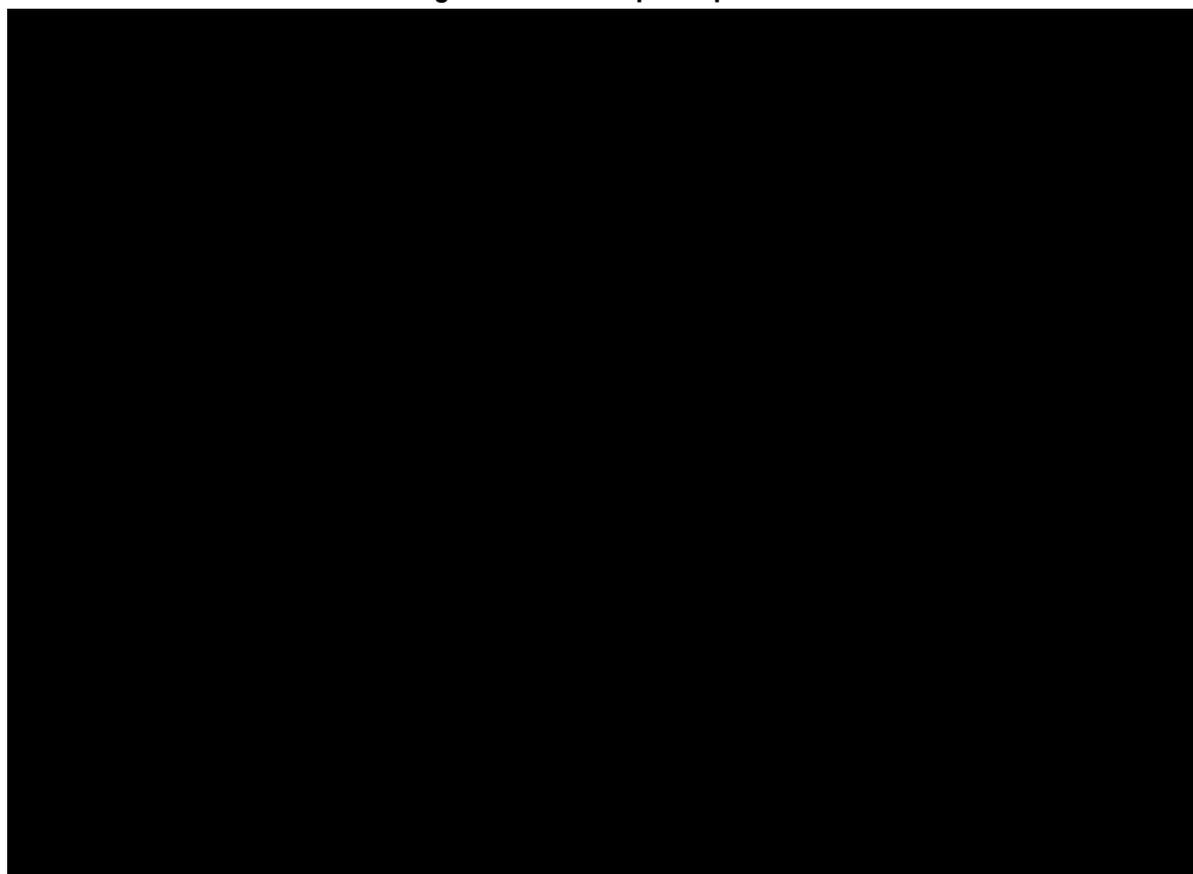
Fig. 2.15 – vista da est dei manufatti edilizi abusivi da rimuovere sul confine sud del lotto e da sostituire con parcheggi di uso privato “condominiale”



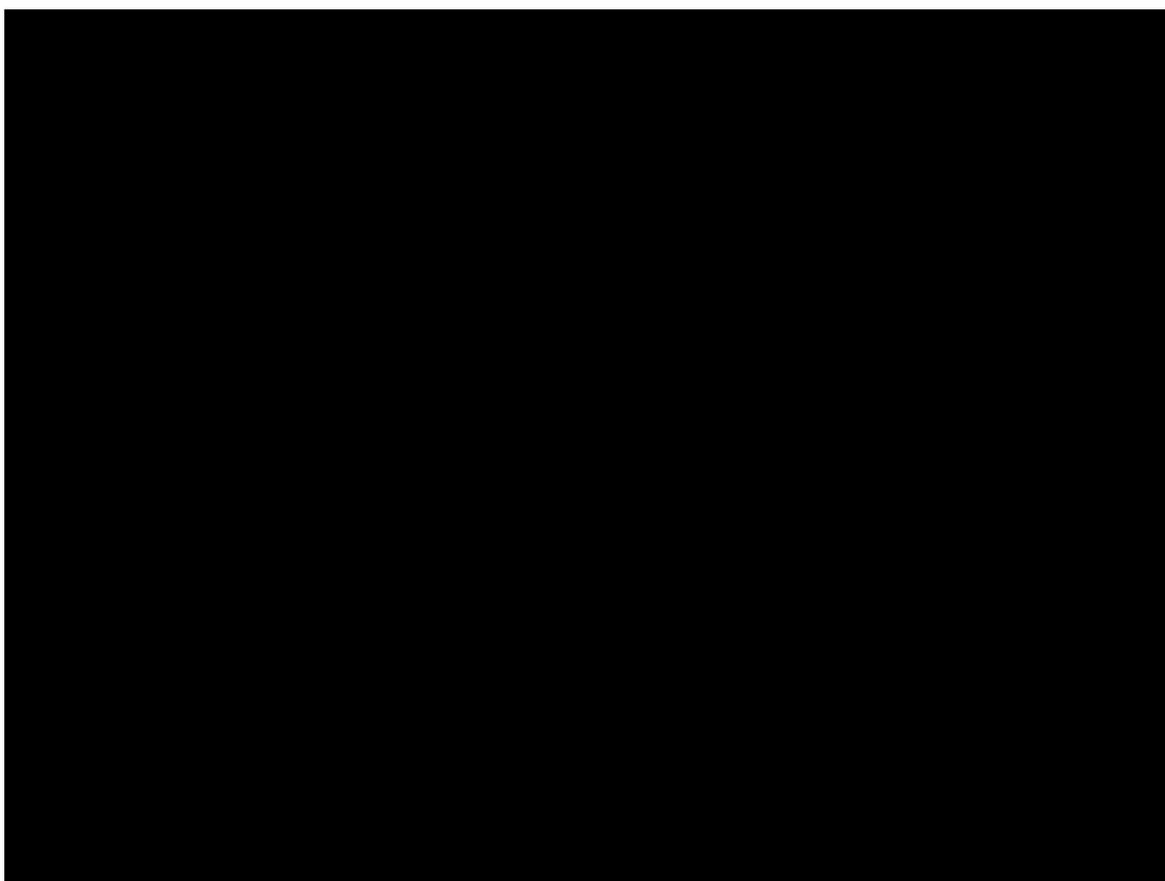
**Fig. 2.16 – vano scale**



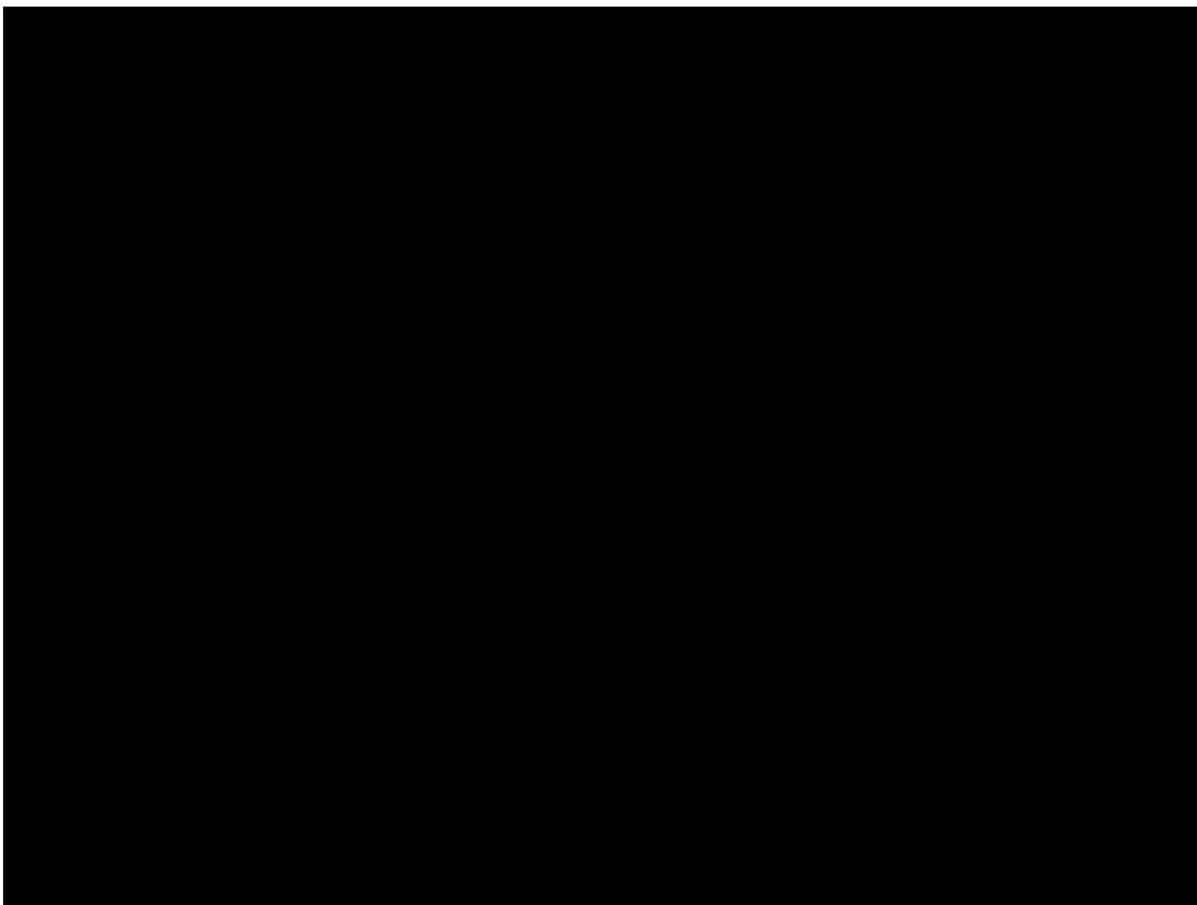
**Fig. 2.17 – cucina piano primo**



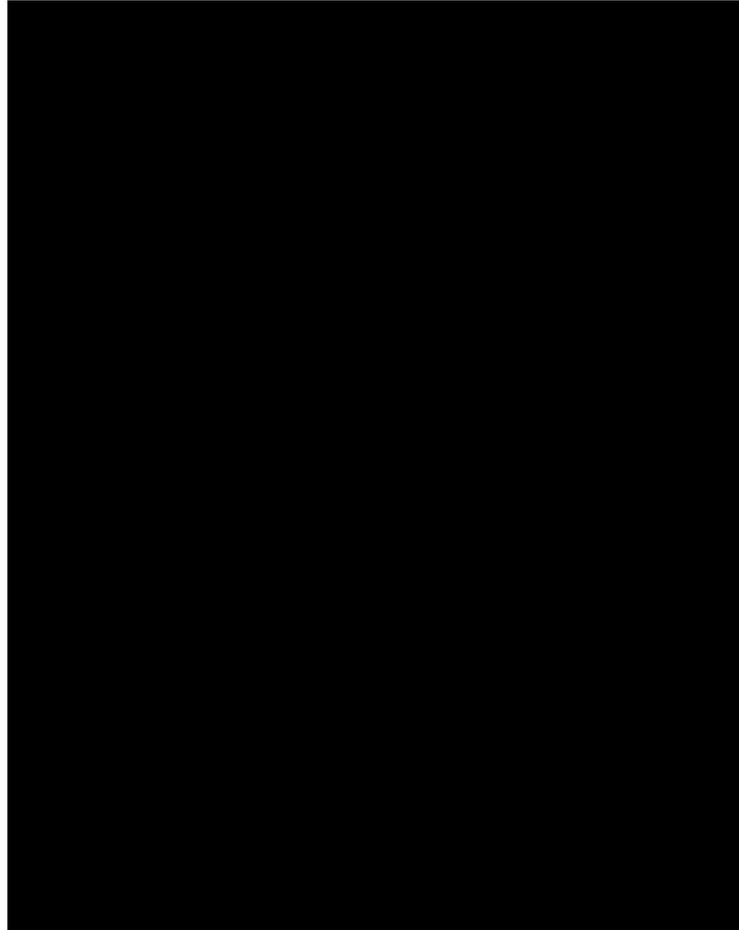
**Fig. 2.18 – soggiorno piano primo**



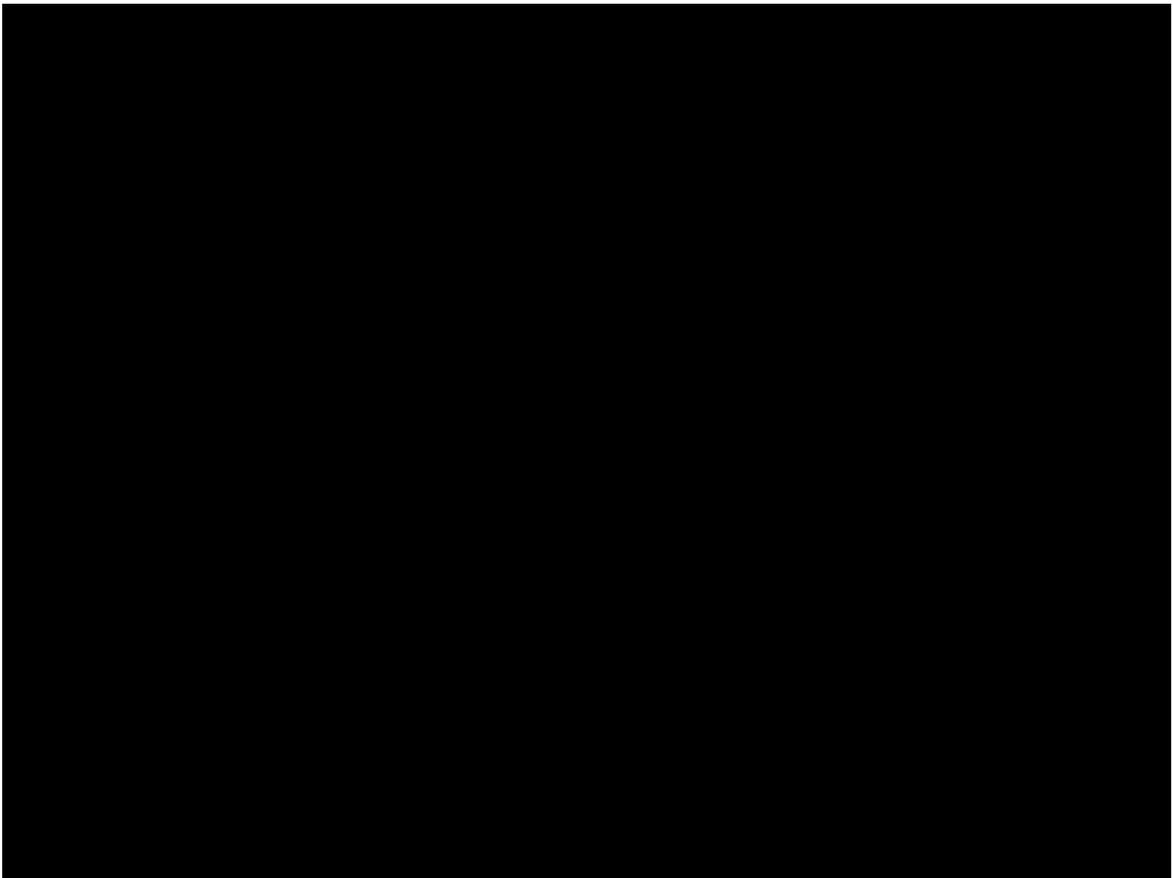
**Fig. 2.19 – pavimento soggiorno piano primo**



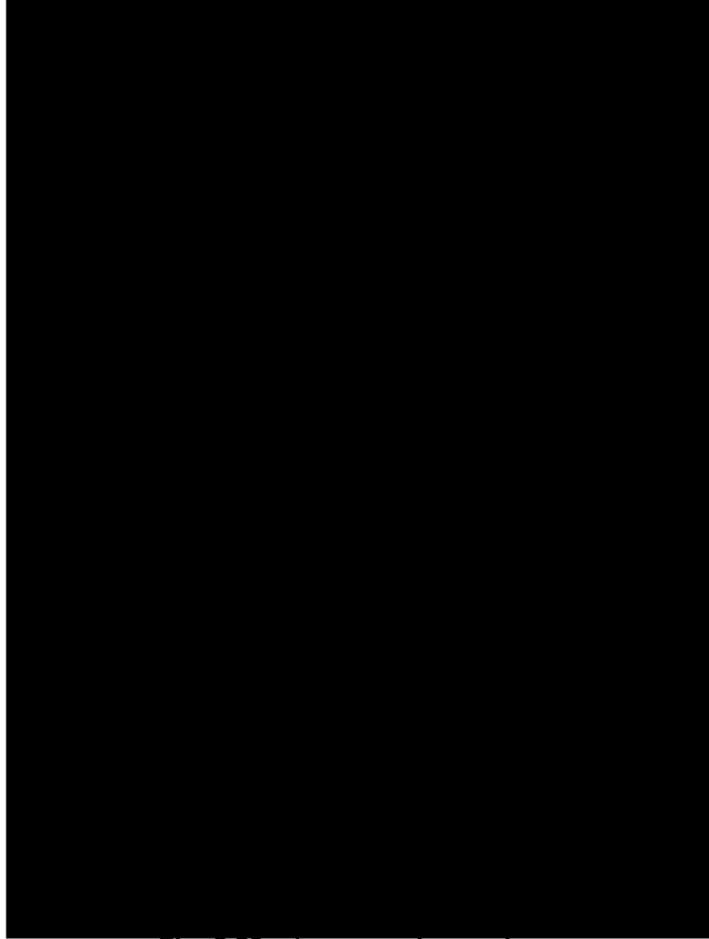
**Fig. 2.20 – bagno piano primo**



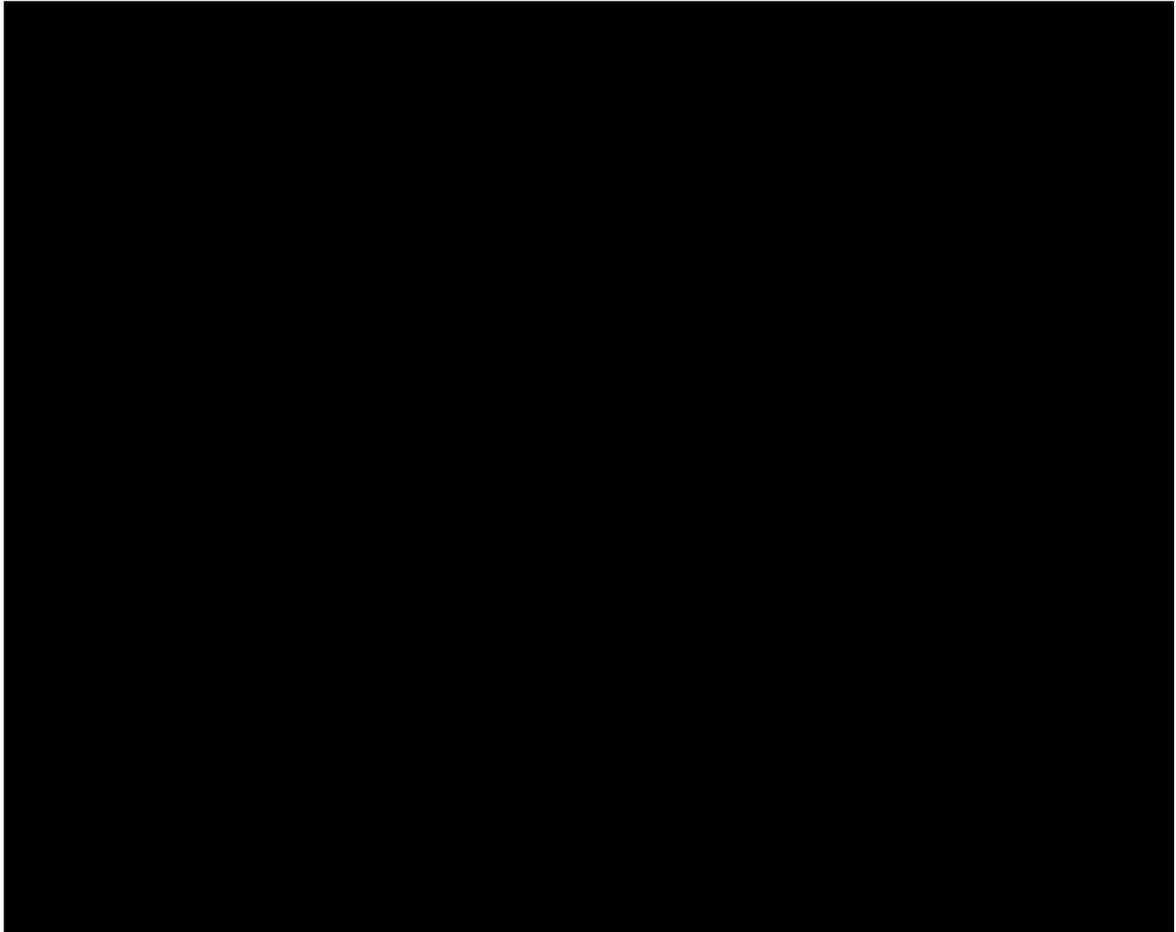
**Fig. 2.21 – camera piano primo**



**Fig. 2.22 – camera piano primo**



**Fig. 2.23 – terrazza piano primo**



**Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni 1960, successivamente è stato ricavato il secondo alloggio al piano terra nel corso del primo decennio degli anni duemila (Lotto n. 1).

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da due alloggi residenziali, uno al piano terra (lotto n. 1) ed uno al piano primo (lotto n. 2).

La struttura portante dell'immobile è tipica dell'epoca di edificazione.

La copertura è inclinata a due falde con manto di copertura in tegole.

Nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di Caerano di San Marco non era ancora classificato sismico, per cui l'abitazione non ha caratteristiche antisismiche.

Dalla documentazione reperita presso i pubblici Uffici, non risulta che siano stati eseguiti lavori volti all'adeguamento sismico.

Si evidenzia che l'unità in genere e gli impianti ivi installati non rispettano i dettami imposti dall'attuale normativa in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari (che dovranno essere oggetto di adeguamento a cura e spese dell'aggiudicatario).

**Finiture esterne:**

Le pareti esterne del fabbricato residenziale di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione sono intonacate al civile.

Le murature presentano evidenti macchie di umidità e muffe, diffuse sull'intero perimetro dell'abitazione, in particolare sulla parete nord e alla base delle pareti perimetrali (ipoteticamente causati anche da infiltrazioni per capillarità dal sottosuolo).

I serramenti esterni al piano primo risalgono ancora all'epoca di costruzione.

Esternamente ai serramenti vi sono gli avvolgibili.

**Finiture interne abitazione:**

La pavimentazione dell'alloggio al piano primo è in parquet di legno, in scadente stato di conservazione, ad eccezione dei pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina che sono in piastrelle.

Le pareti e soffitti sono intonacati al civile e parte anche tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I vetri dei serramenti e porte interne del piano primo non sono a norma di legge.



**Impianti:**

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

L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario dell'alloggio al piano primo non sono rispondenti alle vigenti normative in materia sulla conformità degli impianti tecnologici.

L'impianto fognario è comune con l'alloggio al piano terra.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, 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, 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:**

L'aspetto architettonico e conservativo generale dell'abitazione è MEDIOCRE.

Si evidenzia la presenza di fenomeni di umidità e muffe su soffitti e pareti.

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

**Acustica:**

Dalla documentazione raccolta presso l'Ufficio Tecnico comunale, essendo l'immobile costruito in epoca remota e successivamente rimaneggiato nel corso degli anni, non è garantito che i requisiti acustici passivi dell'unità rispondano o possano essere conformi alle attuali normative in materia.

**Stato dell'immobile :**

L'unità oggetto di esecuzione attualmente è occupata dall'esecutato n. 2.

L'alloggio, essendo abitato, all'attualità è completamente arredato.

L'arredo e le cose mobili non sono compresi nella vendita.



Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri per lo smaltimento e/o custodia del materiale depositato presso l'unità oggetto di esecuzione.

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

**Si evidenzia in particolare che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo, nonché di eventuali cisterne.**

## **2.6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA**

### **Autorizzazioni Edilizie**

Come relazionato nei paragrafi precedenti, il fabbricato di civile abitazione di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione è stato edificato alla fine degli anni 1960. Successivamente, nel primo decennio degli anni duemila è stato ricavato un secondo alloggio al piano terra (LOTTO N. 1).

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CAERANO DI SAN MARCO risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- ❖ Licenza n. 22/68 del 28/03/1968 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e laboratorio;
- ❖ Certificato di Abitabilità del 17/02/1969, pratica n. 22/68;

Si evidenzia che sono stati rilasciati i seguenti pareri favorevoli dalla Commissione Edilizia, ma per il rilascio effettivo della concessione erano subordinati alla presentazione di marche bollo ecc. oppure non è stato ritirato il titolo:

- Approvazione progetto di costruzione di recinzione prot. 5732 del 22/01/1969;
- Comunicazione di parere per il progetto di recinzione prot. 940 del 25/02/1974;
- Comunicazione di parere per il progetto di installazione di un box prefabbricato prot. 3453 del 29/07/1974;
- Comunicazione di parere per il progetto di costruzione di garage prot. 4048 del 03/10/1974.



### **Conformità urbanistica**

Lo stato di fatto dell'immobile in oggetto NON risulta conforme allo stato autorizzato per i seguenti motivi:

- il manufatto accessorio presente sul lato sud dello scoperto pertinenziale è abusivo in quanto non presente nell'ultimo stato autorizzato (Denuncia di Inizio Attività presentata in data 18/08/2008 prot. 8638, prat. n. 2006011). Pertanto dovrà essere rimosso, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario (con conseguente ripristino dei parcheggi di uso privato come risultante dai grafici allegati alle autorizzazioni edilizie);
- nell'ultimo stato autorizzato non sono state rappresentate le canne fumarie;
- al piano primo, tra il vano scale ed il corridoio è stata realizzata una paretina divisoria in blocchetti di vetrocemento;
- è stato realizzato un box prefabbricato sull'angolo nord-ovest del fabbricato;
- non vi sono titoli edilizi rilasciati che autorizzano le recinzioni.

### **Costi di regolarizzazione urbanistica**

Si ritiene che le spese per la demolizione del manufatto accessorio abusivo e le spese di regolarizzazione delle opere in difformità ai titoli edilizi autorizzati ammontino presumibilmente ad € 4.000,00 oltre accessori di Legge.

## **2.7) PROVENIENZE E SERVITU'**

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue, si rimanda alla Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., redatta in data 29/06/2017 dal notaio dr. Rocco Mancuso di Lecce, allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

### **Titolo di provenienza:**

All'esecutato N. 1 e all'esecutato N. 2, **la proprietà di 1/3 indiviso cadauno**, sull'unità censita catastalmente in Comune di Caerano di San Marco al foglio 5, mappale 658 sub 6 (e relative parti comuni, non indicate in successione), è pervenuta in forza di:

- **Successione di morte legittima apertasi il 17/10/2011**, la cui Denuncia è stata registrata all'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 11/06/2012 rep. 533/9990/12, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 11/09/2012 ai numeri



R.G. 27497 / R.P. 20196, con cui l'eredità del de cuius veniva devoluta alla moglie (esecutato n. 2), al figlio (esecutato n. 1) ed alla figlia (soggetto estraneo alla presente esecuzione) per la quota di 1/3 ciascuno;

• **Resta da regolamentare e formalizzare la devoluzione della restante quota di 1/3 indiviso che a seguito di Atto di Rinuncia pura e semplice dell'eredità relitta del de cuius da parte della figlia (soggetto estraneo alla presente esecuzione) in data 14/03/2013, avanti il Tribunale di Treviso, Sezione distaccata di Montebelluna, num. R.G. 156/2013, num. Crono. 1013/2013, num. Rep. 00000260, registrato a Montebelluna in data 15/03/2013 n. 335 serie 04, NON TRASCRITTA, potrebbe essere devoluto agli eventuali discendenti in linea retta della stessa oppure al collaterale esecutato 1 e all'ascendente esecutato 2**

Al de cuius, l'area sulla quale è stato sovraeretto il fabbricato mappale 658 sub 1-2 corrispondente all'ente urbano mappale 658 di mq 530 (da cui sono derivate le odierne unità immobiliari che fanno parte del suddetto fabbricato) è pervenuta in forza dell'atto di compravendita in data 02/04/1968 n. 31369 di rep. del Dott. Francesco Chiavacci, già notaio in Castelfranco Veneto, ivi registrato il 09/40/1968 al n. 488 vol. 80 atti pubblici, trascritto a Treviso il 12/04/1968 ai nn. 6365/5668.

#### Servitù:

Come risultante anche dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., redatta in data 29/06/2017 dal notaio dr. Rocco Mancuso di Lecce, allegato al fascicolo dell'esecuzione, non risultano trascritte a favore ed a carico degli immobili in oggetto servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc., ma possono desumersi dallo stato dei luoghi ultraventennale e non, dalla conformazione fisica ed urbanistica del lotto, dalle opere realizzate nei terreni limitrofi, ecc., e si possono così riassumere:

- le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, già in essere e nascenti dalla situazione di fatto e/o derivanti dallo stato dei luoghi e/o poste in essere dalla legge anche tra i due alloggi (**comproprietà muri, comproprietà scoperto pertinenziale, servitù di veduta e/o affaccio, stillicidio, canne fumarie, servitù tecnologiche interrate/sottotraccia e/o aeree**, eventuali servitù apparenti e non apparenti, ecc.).

**Come già relazionato, 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.**



## 2.8) 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.

#### LOTTO N. 2 : ALLOGGIO PIANO PRIMO

Piano Primo	circa mq 130
Terrazza Piano Primo	circa mq 14

#### SCOPERTO PERTINENZIALE COMUNE AL LOTTO N. 1 – 2

Scoperto pertinenziale (catastale)	circa mq 395
------------------------------------	--------------



### *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).

#### LOTTO N. 2 : ALLOGGIO PIANO PRIMO

Piano Primo	circa mq 130 x 1,00 =	circa mq 130
Terrazza Piano Primo	circa mq 14 x 0,33 =	circa mq 5
Incidenza area scoperta		circa mq 15
	<b>TOTALE arrotondati</b>	<b>circa mq 150</b>

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

#### LOTTO N. 2

**Alloggio piano primo ..... 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 2019 – Semestre 2

**Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV)**

**Fascia/zona: Centrale / CENTRALE**

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.050

Valore di mercato MAX: €/mq 1.350 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.200

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

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

Abitazioni civili (in ottimo stato)

2° fascia €/mq 1.042

fascia media €/mq 1.151

1° fascia €/mq 1.260

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi rilevati in fabbricati di simile tipologia, anno costruzione, ristrutturati recentemente o meno, ubicati nel medesimo Comune ed in simile zonizzazione dell'unità in oggetto.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>FONTE</b>
Casa singola realizzata negli anni 1970, divisa in due unità immobiliari, su due piani con giardino comune	Caerano di S. Marco	260	€ 180.000,00	<b>€/mq 692</b>	immobiliare.it cod. annuncio 76**13*6
Casa singola anni '80 in zona tranquilla con ampio giardino di circa 600 mq, su piani sfalsati	Caerano di S. Marco	300	€ 199.000,00	<b>€/mq 663</b>	immobiliare.it cod. annuncio 66**49*9
Casa indipendente, costruita nella metà degli anni '70, su due livelli, con giardino di circa 360 mq	Caerano di S. Marco	360	€ 230.000,00	<b>€/mq 639</b>	immobiliare.it cod. annuncio 64**58*2
Villa signorile anni 1980 in zona residenziale, su due piani fuori terra con mansarda e interrato	Caerano di S. Marco	378	€ 378.000,00	<b>€/mq 1.000</b>	immobiliare.it cod. annuncio 74**58*0



Porzione di casa a schiera costruita nel 2017 in posizione centrale su due piani fuori terra con scoperto di 100 mq	Caerano di S. Marco	101	€ 90.000,00	<b>€/mq 891</b>	immobiliare.it cod. annuncio 73**09*8
Casa singola su lotto di 750 mq, costruita negli anni 1960, su due piani fuori terra	Caerano di S. Marco	315	€ 190.000,00	<b>€/mq 603</b>	immobiliare.it cod. annuncio 73**18*4
Villetta a schiera centrale su quattro livelli vicino al centro	Caerano di S. Marco	250	€ 155.000,00	<b>€/mq 620</b>	immobiliare.it cod. annuncio 78**82*9

### *Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione : zona centrale
- Destinazione : residenziale
- Tipologia immobiliare: alloggio al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato bifamiliare con scoperto in comune
- Vetustà: intero fabbricato costruito nel 1968
- Superficie commerciale alloggio piano primo mq 150
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre
- l'unità è interessata da fenomeni di muffe e umidità

Eseguite quindi le analisi comparative sugli immobili proposti attualmente in vendita, aventi caratteristiche simili, nonché sugli immobili aventi caratteristiche similari ed oggetto di recenti atti di compravendita, nonché vista l'attuale perdurante situazione di **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti, tenuto conto che trattasi di una vendita in ambito di procedura esecutiva,



si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a :

**LOTTO N. 2**

alloggio piano primo ..... €/mq 800,00

che corrisponde ad un valore a corpo per l'abitazione :

**LOTTO N. 2**

alloggio piano primo €/mq 800,00 x mq 150 ..... € 120.000,00

**diconsi Euro centoventimila/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;**
- trattasi di un edificio su due piani fuori terra edificato nella fine degli anni 1960, suddiviso in due alloggi (LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2) con giardino in comune; l'alloggio al piano primo è rimasto invariato rispetto all'epoca di costruzione;
- l'unità è interessata da fenomeni di umidità sulle murature perimetrali e da muffe interne;
- abbisogna di interventi di manutenzione e di eventuale adeguamento degli impianti;
- nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di CAERANO DI SAN MARCO non era inserito nelle zone dichiarate sismiche;
- se non eseguiti dalla procedura, le eventuali spese di smaltimento del materiale presente nell'unità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- vi sono difformità edilizie e catastali da regolarizzare;
- vi sono servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, già in essere e nascenti dalla situazione di fatto e/o derivanti dallo stato dei luoghi e/o poste in essere dalla legge esistenti anche tra i due alloggi (**comproprietà muri, comproprietà scoperto**



**pertinenziale, servitù di veduta e/o affaccio, stillicidio, canne fumarie, servitù tecnologiche interrato e/o aeree**, eventuali servitù apparenti e non apparenti, ecc.);

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

Stato d'uso e di manutenzione	€ 2.000,00
Stato di possesso	€ 3.000,00
Regolarizzazione difformità edilizie e catastali	€ 5.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 10.000,00</b>

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per il LOTTO N. 2 è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 120.000,00 – € 10.000,00 = € **110.000,00** (per l'intera proprietà 1/1)

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 110.000,00</b> (dicasi Euro centodiecimila/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.



## 2.9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., redatta in data 29/06/2017 dal notaio dr. Rocco Mancuso di Lecce, 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 il LOTTO N. 2 in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

### \*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\*

#### ❖ **Pignoramento Immobiliare**

**trascritto in data 18/05/2017 ai nn. 16828 / 11857**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 28/04/2017, repertorio n. 4406, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso (TV)

a favore:



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

contro:

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

[...omissis...] (*dante causa degli odierni esecutati*)

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

immobili:

Unità negoziale n. 1  
Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 5

#### **Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 6**

**Immobile n. 2 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 4**

#### **Unità negoziale n. 3**

**Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 3**



**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

❖ **Ipoteca Volontaria**

**iscritta in data 15/05/2003 ai nn. 18806 / 4345**

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 13/05/2003, rep. n. 168497, a rogito notaio Parolin Battista di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 55.000,00; tasso interesse annuo 4,5 %; totale € 105.000,00; durata 12 anni

a favore:



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

contro: [...omissis...] (*dante causa degli odierni esecutati*)

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

debitori non datori di ipoteca: **esecutato n. 1**

immobili: **Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati, Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 1**

**Immobile n. 2 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati, Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 2**

**Immobile n. 3 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Terreni, Foglio 5, mappale 658 di mq 530**



❖ **Ipoteca Volontaria**

**iscritta in data 03/12/2010 ai nn. 43377 / 9666**

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 01/12/2010, rep. n. 129996/39970, a rogito notaio Imperato Francesco di Asolo (TV)

dati: capitale € 250.000,00; tasso interesse annuo 5,7 %; spese: € 225.000,00; totale € 475.000,00; durata 20 anni

a favore:



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

contro: esecutato n. 1 (debitore ipotecario)

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

**[...omissis... (terzo datore di ipoteca)] (dante causa degli odierni esecutati)**

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

immobili: Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
 Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 5

**Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
 Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 6**

**Immobile n. 2 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
 Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 4**

**Unità negoziale n. 3**

**Immobile n. 1 – Comune di Caerano di San Marco (TV), C. Fabbricati,  
 Sezione -, Foglio 5, mappale 658 sub 3**

*Si evidenzia che dall'esame delle note di trascrizione risulta anche la << nota per rinnovazione in data 09/07/1988 r.g. 19155 r.p. 2264 dell'ipoteca iscritta in data 30/07/1968 al n. 13484 r.g. e n. 894 r.p. in forza dell'atto di mutuo in data 23/07/1968 n. 1540 di rep. del notaio Battista Paroli >>, riportata anche nell'atto di provenienza dell'unità in oggetto.*



Si precisa che nelle note di conservatoria sopra riportate viene iscritta e trascritta la quota 1/1 di proprietà sugli immobili oggetto del lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare. Ma si evidenzia che agli odierni esecutati dai Registri di Conservatoria risultano proprietari della quota di 1/3 cadauno e congiuntamente della quota di 2/3 e non l'intero in quanto mancano la denuncia di successione integrativa/sostitutiva conseguente alla rinuncia alla eredità del de cuius (comune dante causa dei lotti 1 e 2) da parte della figlia, quota che potrebbe essersi devoluta per rappresentanza in linea retta oppure ascendente (esecutato 2) e collaterale (esecutato 1).

Montebelluna, li 14/05/2020

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

