

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

Esecuzione Immobiliare  
**R.G.E. 340 / 2020**

## **TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 340/2020**

udienza 11/05/2022

**G.E. : dott.ssa FRANCESCA VORTALI**  
**perito : arch. GIUSEPPE FANTIN**  
**custode : ASTE 33 S.R.L.**

**promossa da:** **VOBA N. 5 S.R.L.**  
 con avv. FERNANDO RAMPINI BONCORI – Via Benzi 80/3 – Treviso

**contro :** **esecutato 1**

**Creditori Iscritti intervenuti:**

- 1) **Agenzia delle Entrate Riscossione** domicilio c/o Agente Riscossione della provincia di Treviso
- 2) **Agenzia delle Entrate Riscossione** domicilio c/o Agente Riscossione della provincia di Milano

### **RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)**

**LOTTO UNICO :**

**VETUSTA ABITAZIONE CON SCOPERTO E ACCESSORI**

**Montebelluna (TV) – via Monte Pogdora n. 2**



**Valore di vendita proposto : - - - - - € 98.000,00**

**Descrizione Catastale e Quota pignorata:**

**quota 1/1 diritto PROPRIETÀ**

Comune di MONTEBELLUNA (TV), C. Fabbricati, sez. urb. H fg. 2,  
 mappale 217 sub 1 – cat. A/3 cl. 2 vani 9,5 R.C. € 621,14 – via Cal di Mezzo piano T-1  
 (identificato altresì al Catasto Terreni, foglio 49, mappale 217 – ente urbano di mq 711)

**Disponibilità:** Occupata dalla famiglia della parte esecutata

**Stato conservativo:** Mediocre



## INDICE

<b>1)</b>	<b><u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>2)</b>	<b><u>UBICAZIONE</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>3)</b>	<b><u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>4)</b>	<b><u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b>5)</b>	<b><u>CONFORMITA' CATASTALE</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b>6)</b>	<b><u>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b>7)</b>	<b><u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b>8)</b>	<b><u>PROVENIENZE E SERVITU'</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>9)</b>	<b><u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>10)</b>	<b><u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b>11)</b>	<b><u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u></b>	<b><u>29</u></b>



**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

La vetusta abitazione con scoperto pertinenziale e con accessori oggetto di esecuzione è ubicata in via Monte Pogdora n. 2 nel Comune di Montebelluna (TV) ed è così censita catastalmente:

**Descrizione Catastale e Quota pignorata:****quota 1/1 diritto PROPRIETÀ**

Comune di MONTEBELLUNA (TV), C. Fabbricati, sez. urb. H fg. 2, mappale 217 sub 1 – cat. A/3 cl. 2 vani 9,5 R.C. € 621,14 – via Cal di Mezzo piano T-1

(identificata altresì al Catasto Terreni, fg. 49, mappale 217 – ente urbano di mq 711)

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

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

L'immobile oggetto di esecuzione (mapp. 217) confina:

- a nord con sedime stradale (nella toponomastica comunale “via Monte Pogdora”);
- ad est con ente urbano mappale 808;
- a sud con ente urbano mappale 59;
- ad ovest con sedime stradale mappali 578-579 (nella toponomastica comunale “via Cal di Mezzo”).

Tutti Foglio 49 del Catasto Terreni, corrispondente alla Sezione H foglio 2 del Catasto Fabbricati.

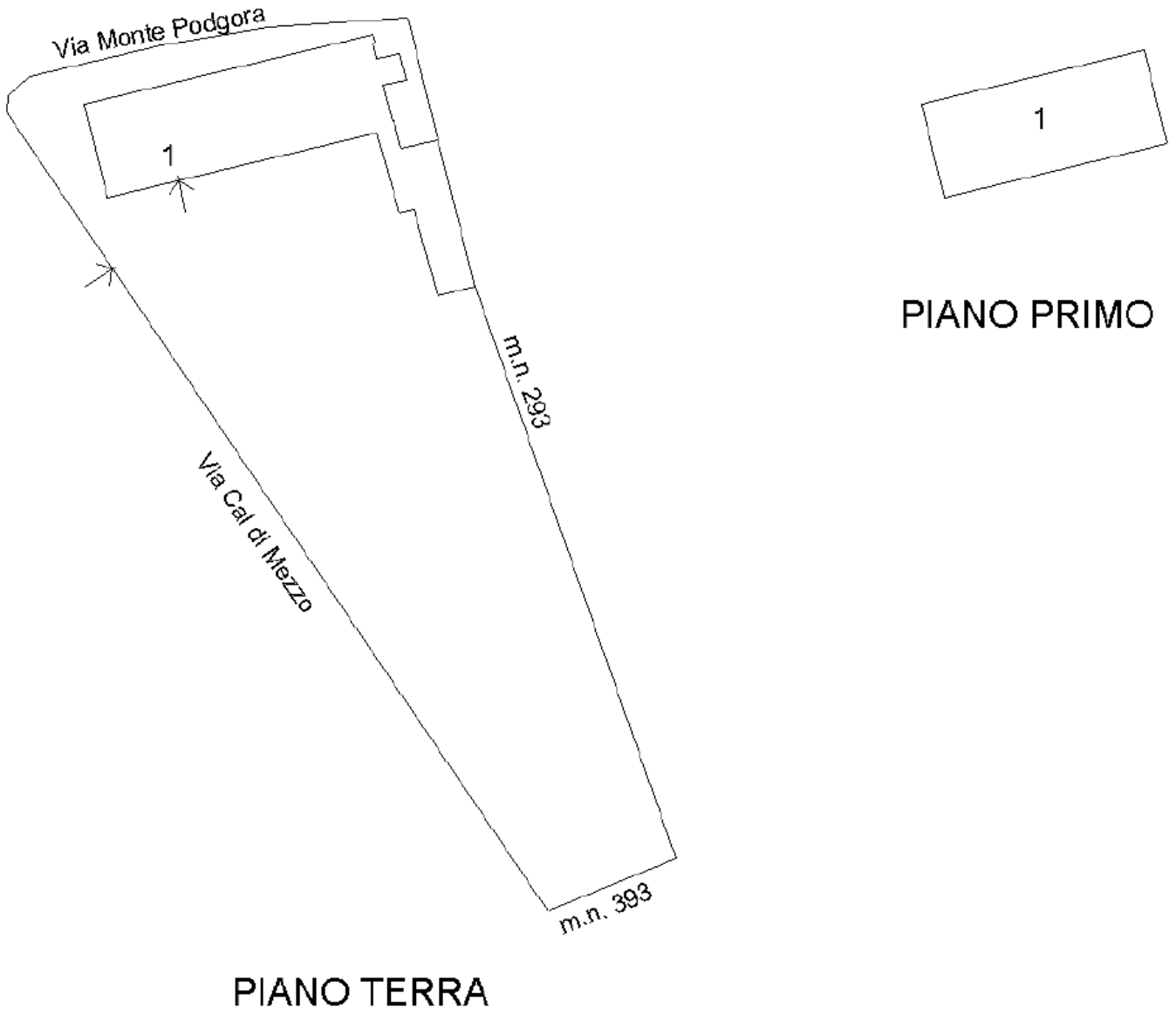


**Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di MONTEBELLUNA, fg 49, mapp. 217**  
con freccia rossa è indicato il fabbricato oggetto di esecuzione



Fig. 1 bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :

Comune di MONTEBELLUNA, sez. H - fg 2, mapp. 217





## 2) UBICAZIONE:

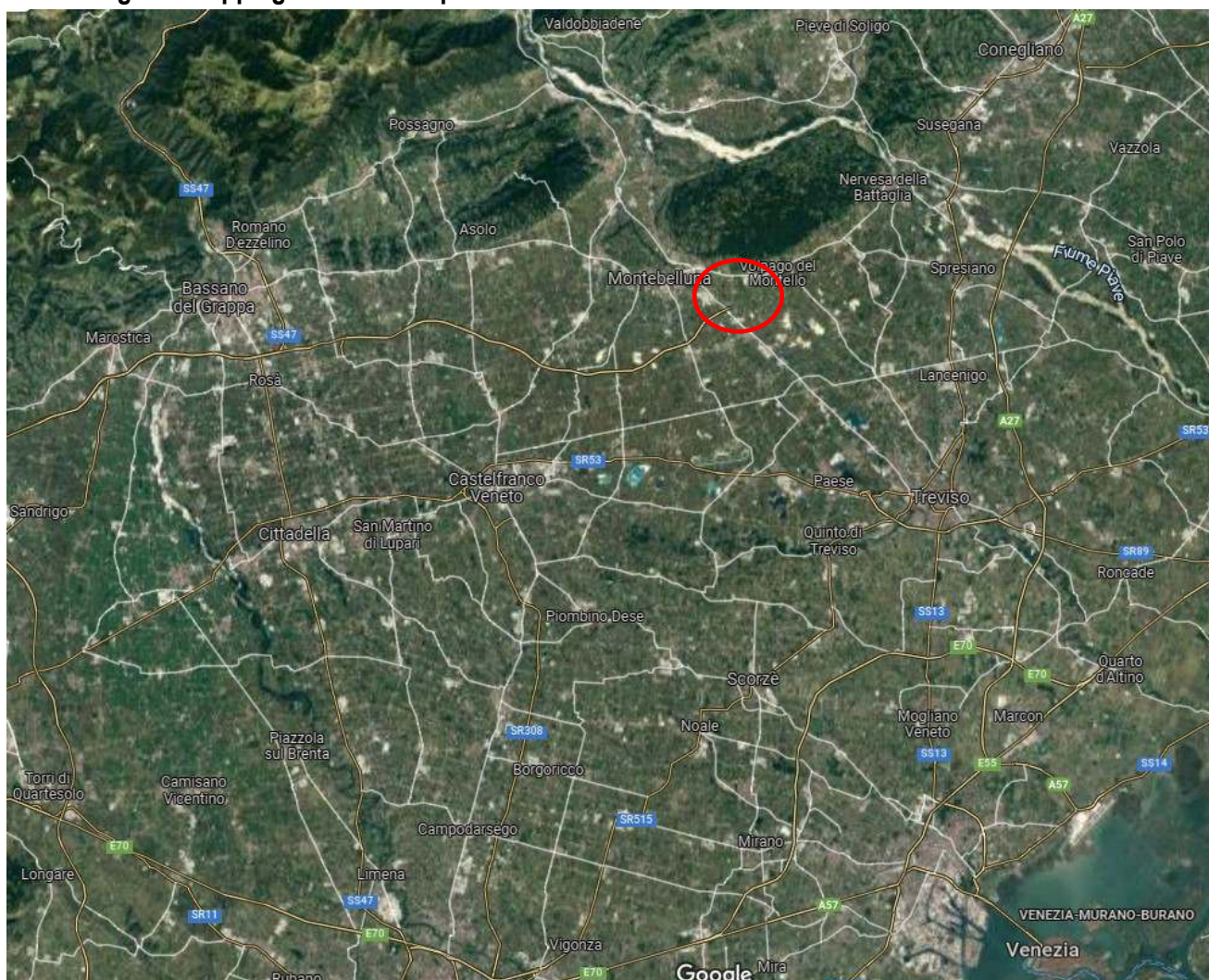
### **Montebelluna (TV) – via Monte Podgora n. 2**

L'immobile oggetto di esecuzione è situato ad est del territorio comunale di Montebelluna (TV), frazione Caonada, in zona periferica.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi ecc. ed altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, Stazione Ferroviaria, impianti sportivi, ecc. si trovano nel centro abitato del Comune di Montebelluna, che dista circa tre chilometri.

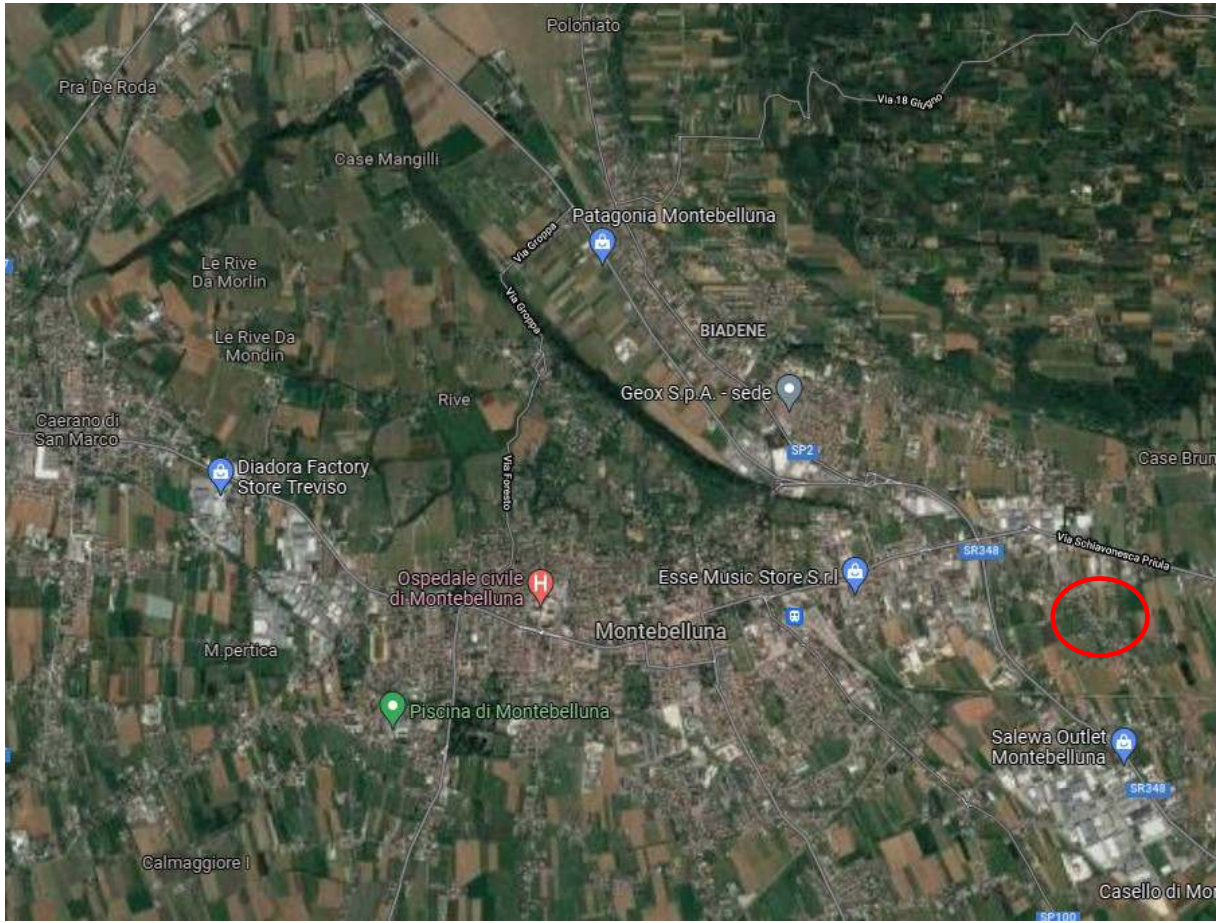
La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

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

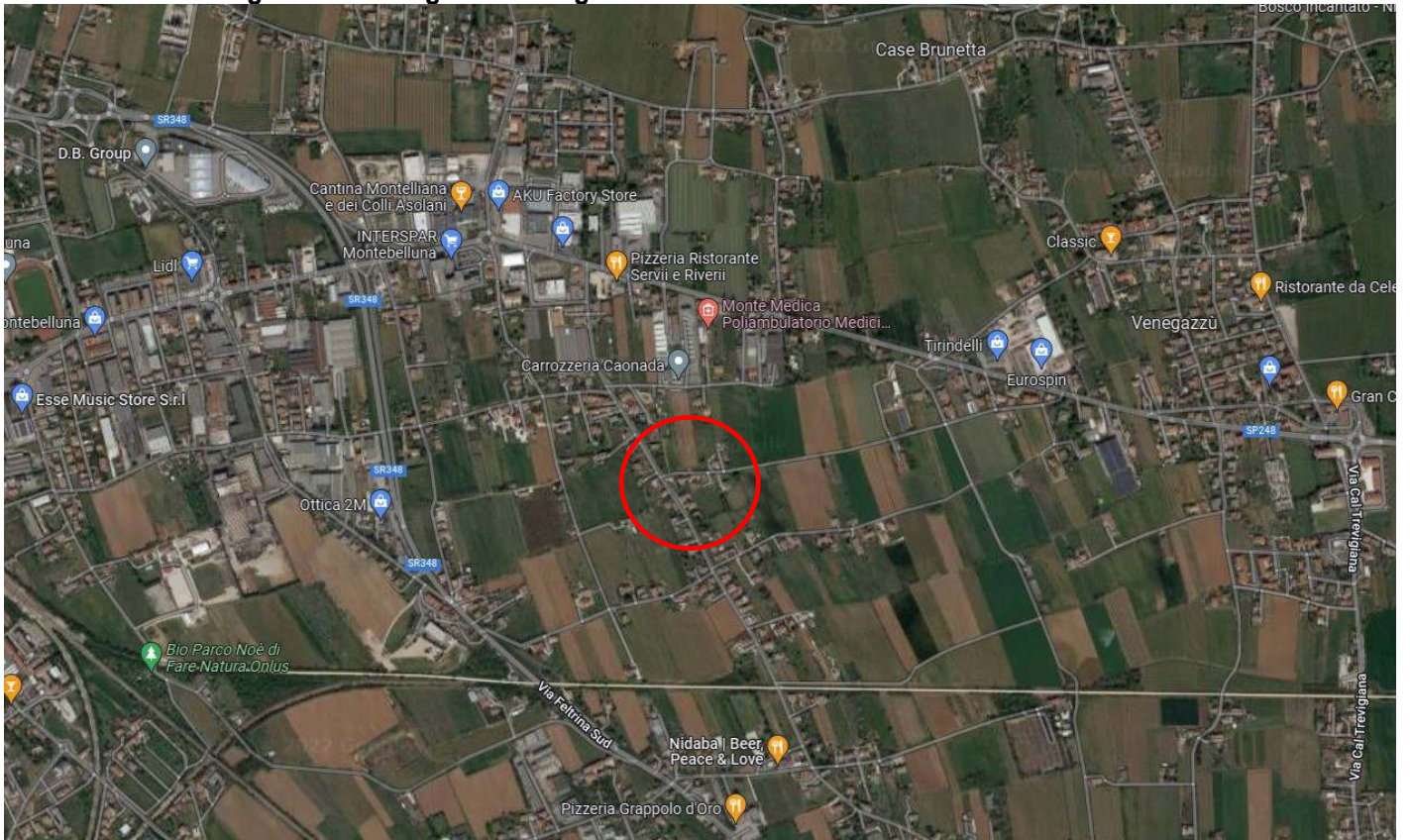




**Fig. 3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**

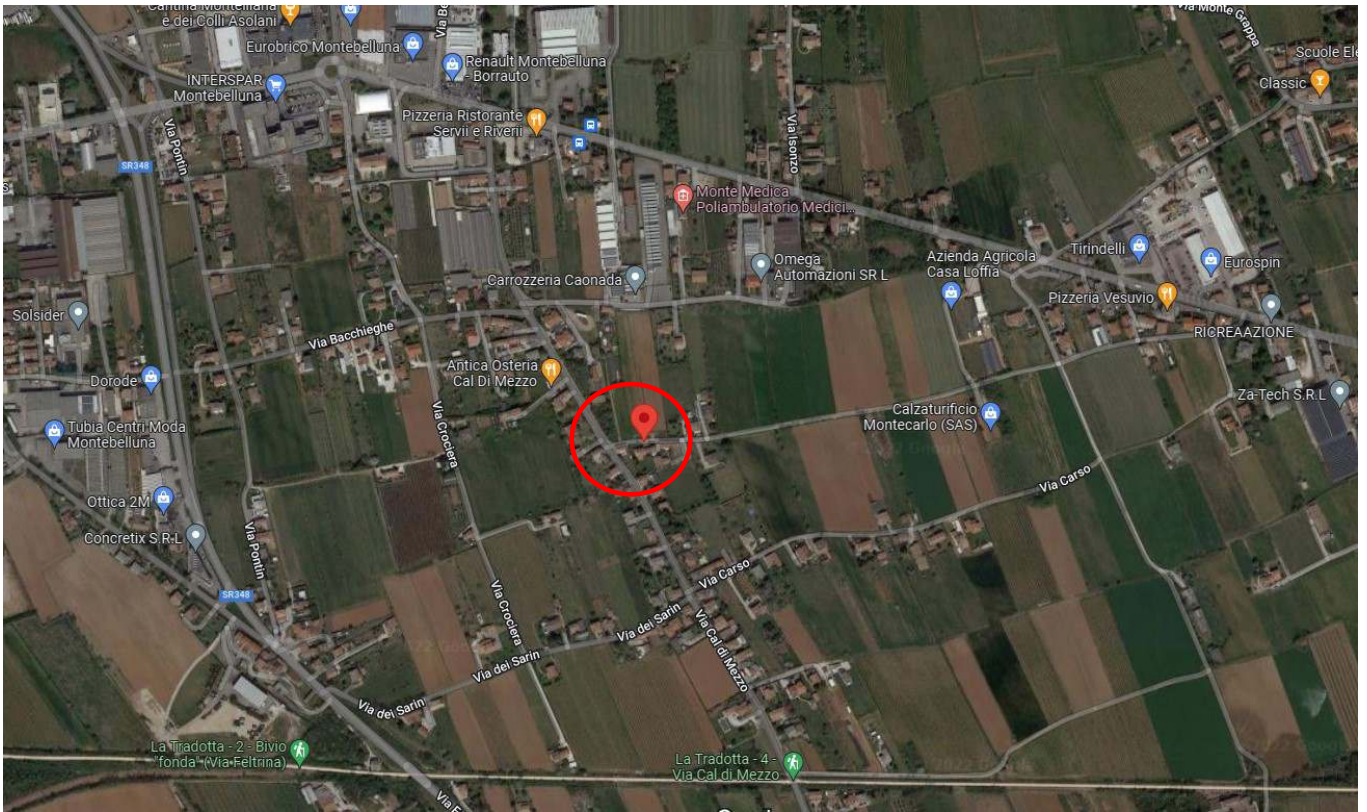


**Fig. 4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**

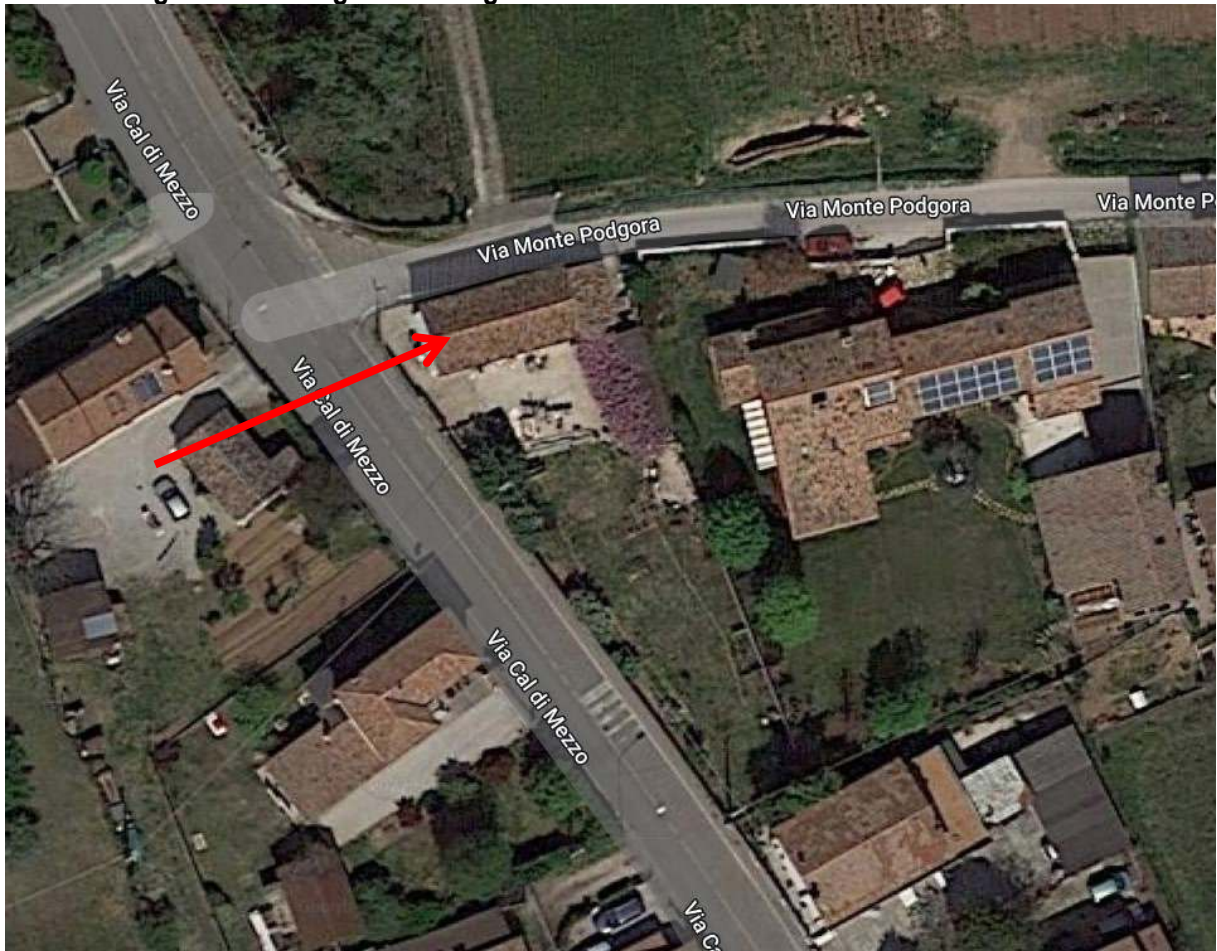




**Fig. 5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



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



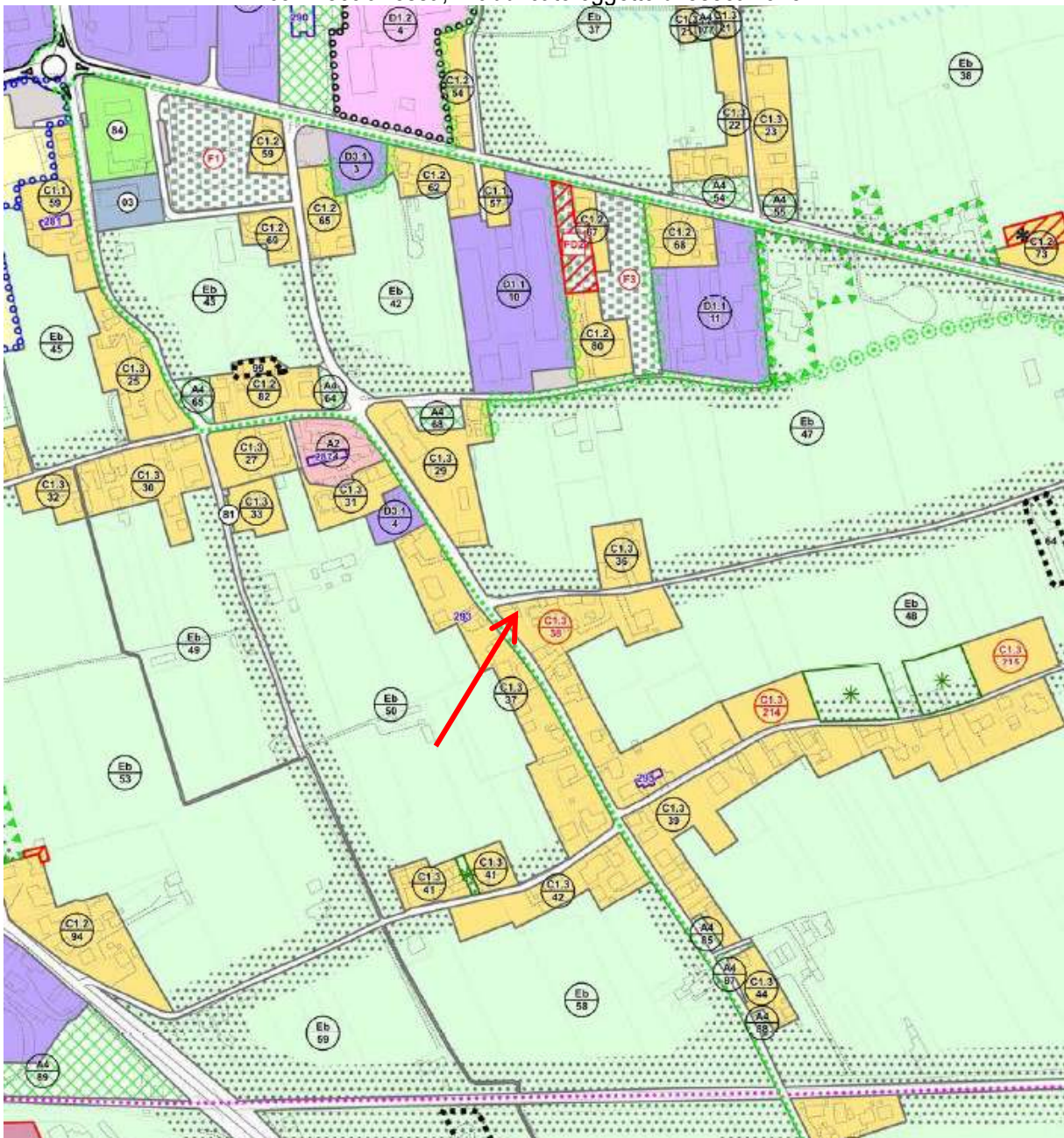


### 3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA, l'area coperta e scoperta del fabbricato oggetto di esecuzione ricade in:

**ZONA C1.3/38 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INTERMEDIA CON TIPOLOGIA RURALE (ART. 17 NTO)**

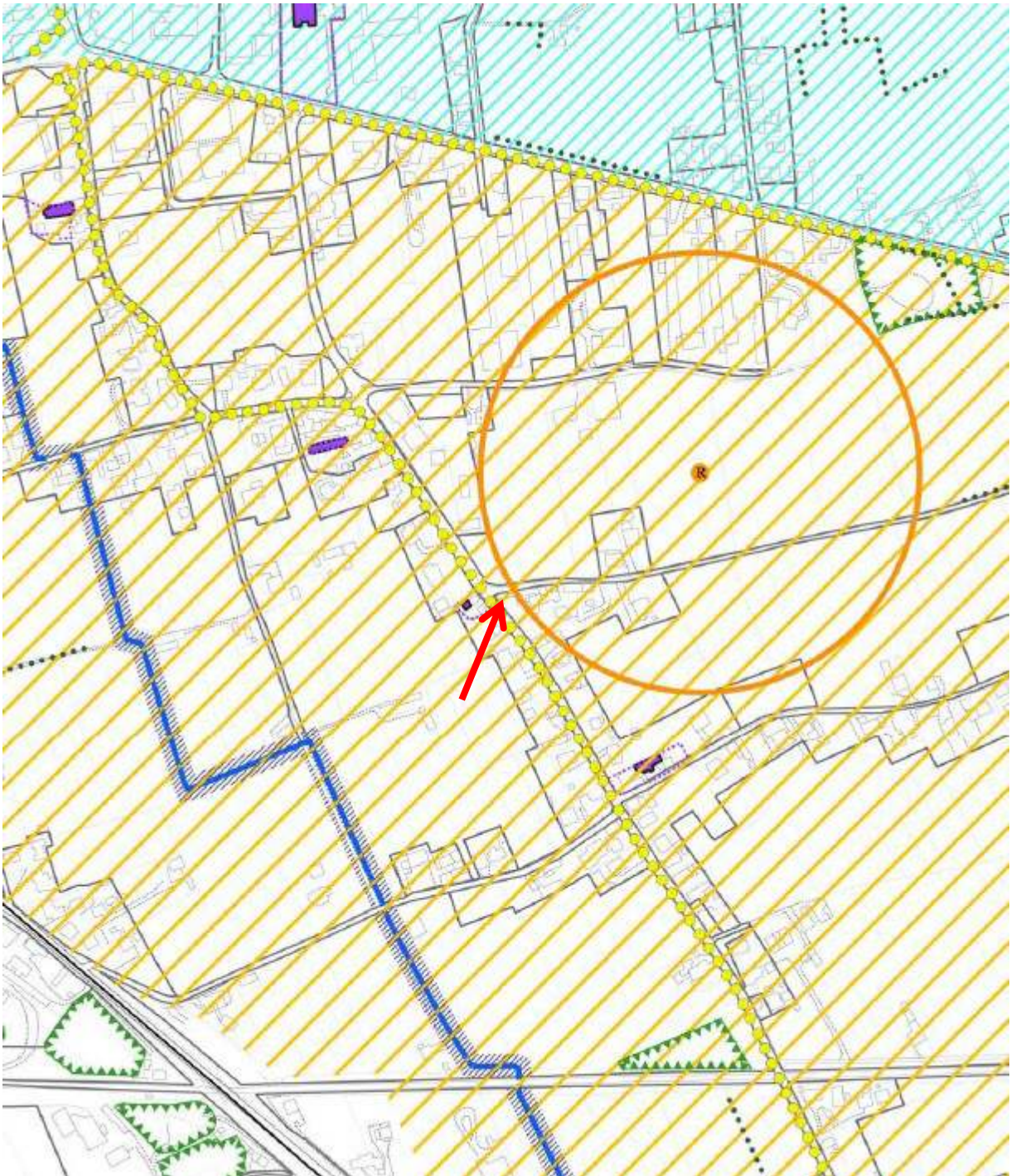
**Fig. 7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA (Zonizzazione)**  
con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione





**In minima parte, la porzione est del lotto ricade in area di RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO (art. 37 NTO) ed è classificata in “Aree interessata dal graticolato romano” (art. 28 PQAMA).**

**Fig. 7 bis – estratto Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA (Vincoli)**  
con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione



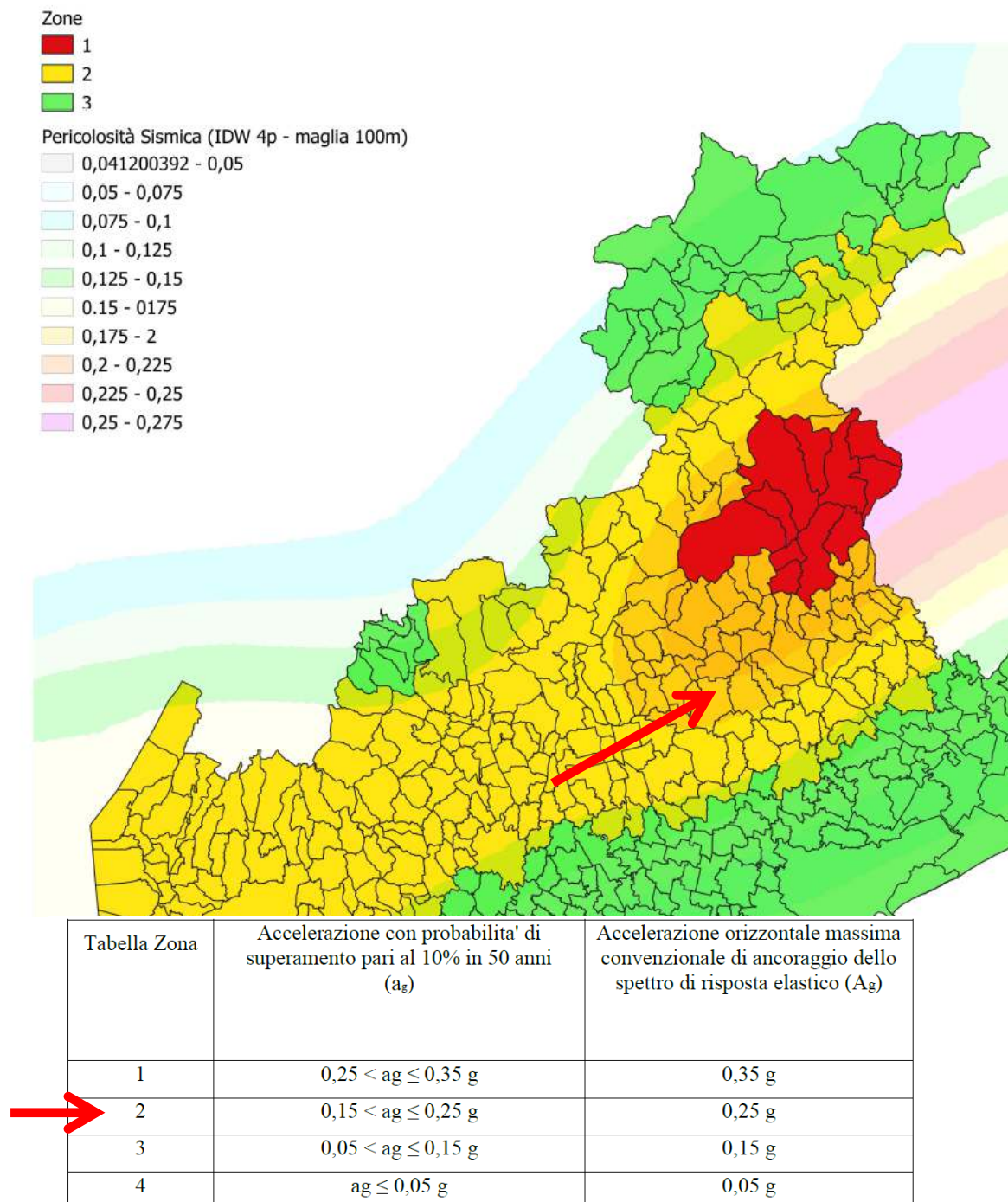


#### 4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

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

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



## 5) CONFORMITA' CATASTALE:

### Conformità intestazione catastale:

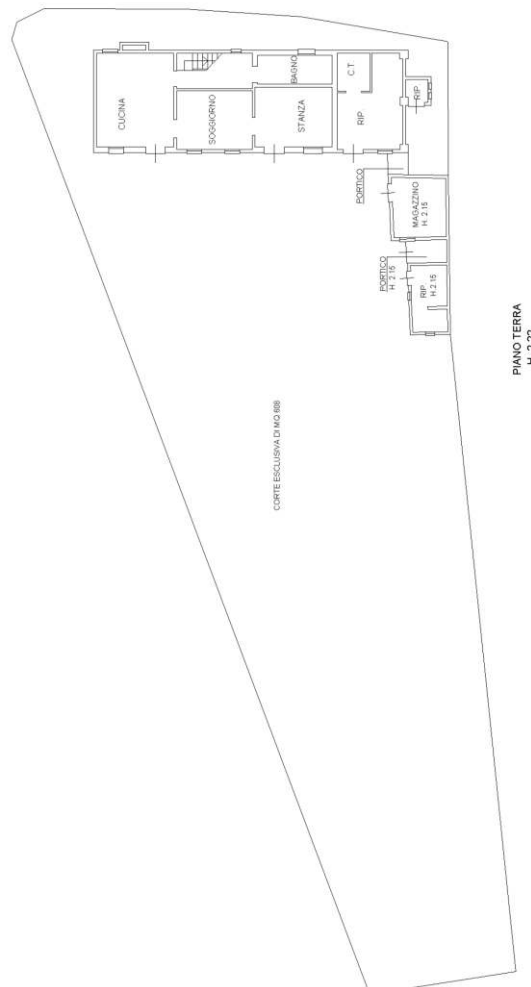
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

### Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**abitazione con scoperto ed annesso accessorio**, identificata con il mappale 217 sub 1 (sez. H fg. 2 di Montebelluna), depositata in banca dati in data 17/04/2007, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto è stato demolito il ripostiglio sul lato est ed il portico di collegamento, oltre ad alcune lievi modifiche interne (demolizione pareti c.t. piano terra, allargamento fori interni piano terra, realizzazione di pareti interne alla camera sul lato est del piano primo e varie).

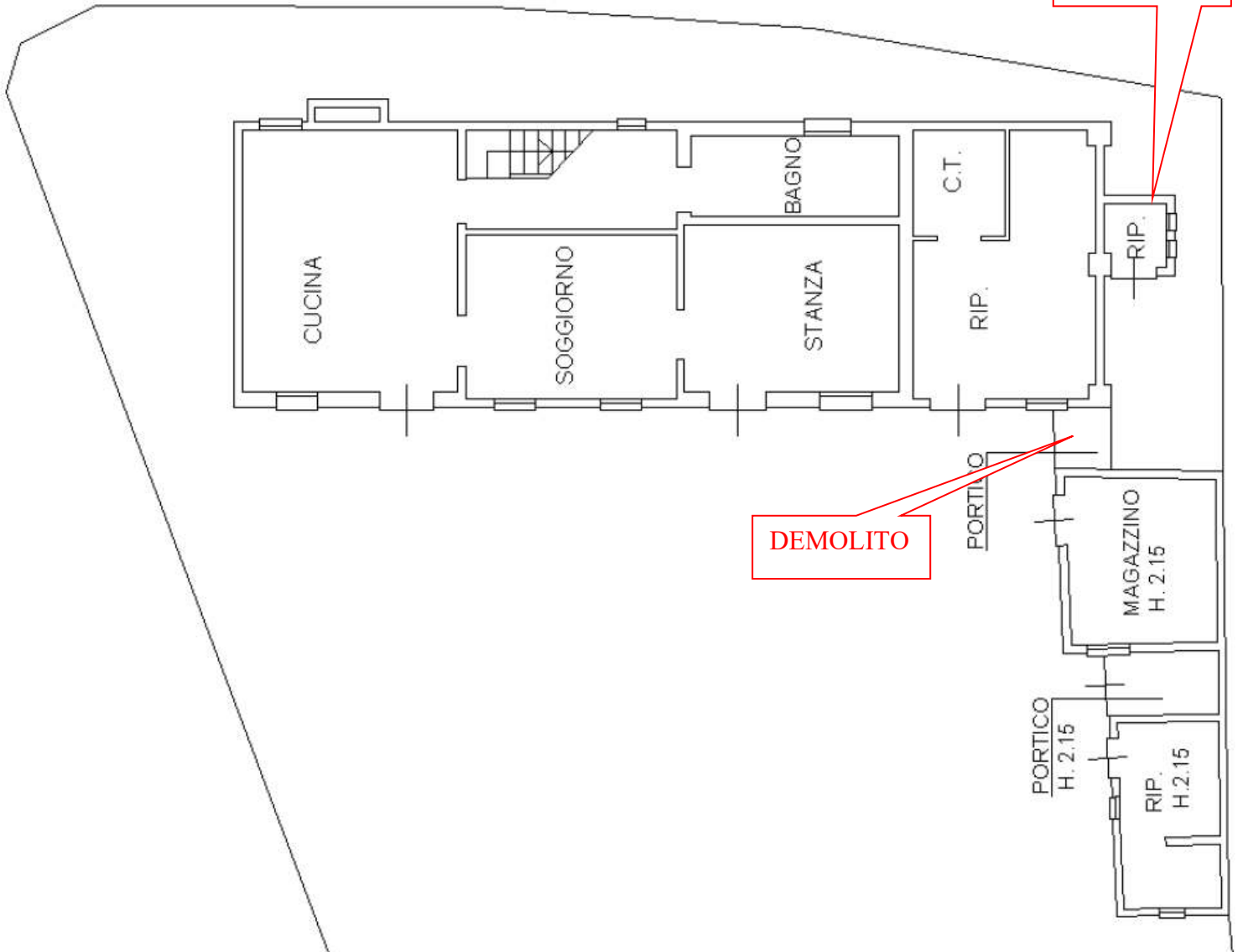
Il costo della variazione catastale (mappa Catasto Terreni e planimetrie Catasto Fabbricati) ammonta ad Euro 3.500 compreso accessori e diritti catastali.

**Fig. 9 – planim. catastale NON aggiornata (fuori scala), sez. H fg. 2 di Montebelluna, mappale 217 sub 1**

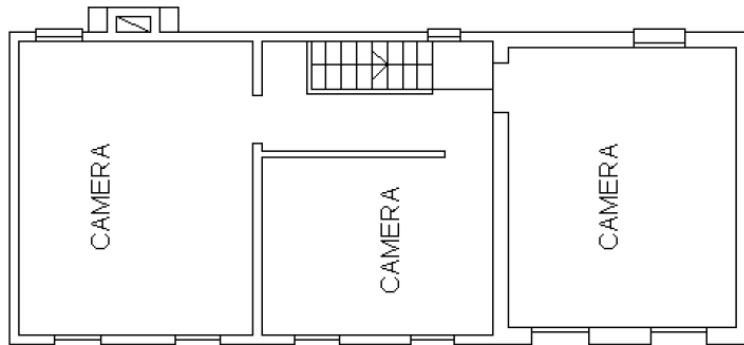




PIANO TERRA



PIANO PRIMO



## 6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

### **DESCRIZIONE GENERALE :**

Trattasi di un vetusto fabbricato di civile abitazione unifamiliare disposta su due piani fuori terra comprensiva di scoperto pertinenziale esclusivo di circa 600 mq catastali adibito a cortile e di annessi accessori residenziali.

Il fabbricato risale (presumibilmente) antecedentemente al 01/09/1967.

Trattasi di una caratteristica abitazione popolare tipica della zona pedemontelliana a forma rettangolare, su due piani fuori terra, caratterizzata da esigua altezza interna dei piani e dalla povertà dei materiali impiegati, tetto a due falde.

All'attualità presenta un mediocre aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'edificio stesso.

Risultano effettuati alcuni lavori di rifacimento delle finiture interne.

Lo scoperto non è dotato di particolari sistemazioni esterne.

L'accesso all'abitazione e relativo scoperto avviene da ovest per il tramite di un cancello carraio che prospetta su Cal di Mezzo.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

L'abitazione, che si sviluppa nel fabbricato principale a due piani, è così composta:

- piano terra: cucina, soggiorno, stanza, bagno, disimpegno;
- piano primo: tre camere, disimpegno;

I piani sono collegati tra loro per il tramite del vano scale interno esclusivo.

Con accesso esterno dal cortile vi sono i locali accessori:

- ad est del fabbricato principale, vi è un corpo contiguo ad un piano fuori terra ad uso ripostiglio;
- a sud-est del fabbricato principale, vi è un corpo separato ad un piano fuori terra ad uso magazzino / ripostiglio / portico.

### **Finiture interne:**

Le pavimentazioni del piano terra sono in piastrelle, mentre quelle del piano primo sono in tavolato di legno.

I rivestimenti del bagno e angolo cottura sono in piastrelle.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.





Il soffitto del piano terra è piano con travi e tavolato in legno a vista (ad eccezione del bagno).

Il soffitto del piano primo è con controsoffitto piano a moduli quadrati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da vetusti oscuri in scadente stato di conservazione e da finestre ad anta con vetrocamera.

I locali accessori sono privi di finiture alle pareti e soffitti, hanno pavimentazioni in calcestruzzo e/o vetuste piastrelle, vetusti oscuri e serramenti in legno con vetro singolo.

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

Trattasi di un vetusto fabbricato di civile abitazione unifamiliare disposto su due piani fuori terra (porzione principale) con attigua porzione sul lato est ad uso accessorio residenziale e con corpo separato posto a sud-est dell'edificio principale ad uso accessorio residenziale.

La costruzione del fabbricato risale antecedentemente al 01/09/1967 (salvo prova contraria).

La struttura è del tipo tradizionale con strutture in elevazione in muratura, solaio interpiano in legno, copertura inclinata a due falde per il fabbricato principale e/o ad una falda per le porzioni accessorie.

**L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di MONTEBELLUNA non era già stato dichiarato territorio sismico, pertanto il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.**

La tipologia strutturale, le modalità di isolamento e/o finitura del fabbricato e gli impianti ivi installati risultano superati rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di normativa antisismica, isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

### **Impianti:**

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

L'impianto di riscaldamento NON è funzionante.

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

Presso gli atti degli uffici comunali non risultano depositate le Dichiarazioni di Conformità alla regola dell'arte degli Impianti.

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

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o



comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

**Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'abitazione 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.

**Si evidenziano locali fenomeni di umidità e muffe.**

**Acustica:**

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

**Stato dell'immobile :**

**L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere stata assegnata come casa familiare all'ex coniuge e figlio della parte esecutata, giusto Decreto del Tribunale Ordinario di Treviso emesso in data 14/10/2021 (procedura r.g. n. 3224/2021), SUCCESSIVO all'instaurazione del presente procedimento esecutivo.**

L'immobile è arredato e sono presenti materiali vari.

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

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale 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.**

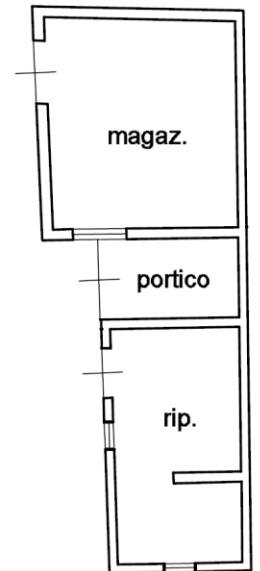
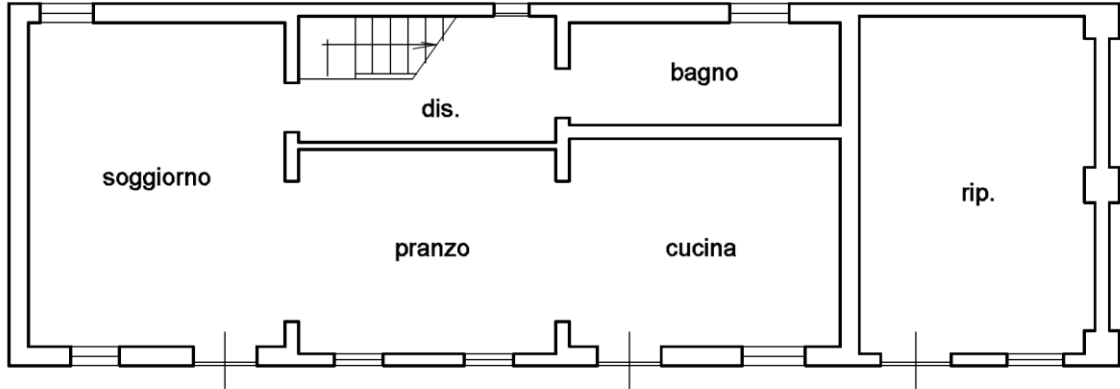
**Non è stata verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.**



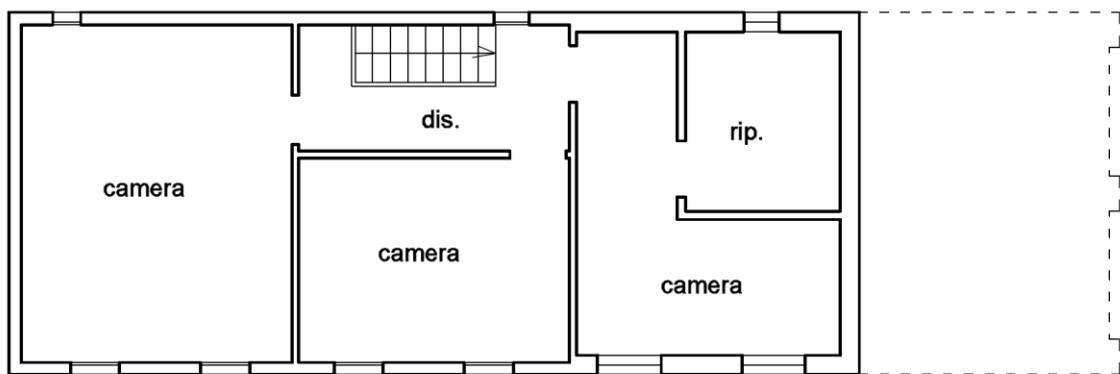


Fig. 10 – schema a vista (fuori scala) dell'abitazione oggetto di esecuzione

Piano terra



Piano primo



## 7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

E' da **presumere** (non vi è la certezza) che il fabbricato sia stato edificato antecedentemente al 01/09/1967, in quanto dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MONTEBELLUNA non è stata trovata alcuna documentazione relativamente all'immobile di interesse, come da comunicazione prot. n. 2370 del 19/01/2022. Anche nell'atto di provenienza dell'immobile, in sede di acquisto da parte dell'esecutato, è stato dichiarato che la costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

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

### **Conformità urbanistica**

Ai fini della valutazione della conformità urbanistica dell'immobile, in mancanza di titoli edilizi abilitativi, si fa riferimento all'articolo 9 bis del D.P.R. 380/2001, il quale prevede che:

*“ Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.” (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)*

Dal confronto fra lo stato attuale e le planimetrie catastali depositate in banca dati catastale, vi sono delle difformità alla distribuzione e fori interni, difformità prospettiche ed esterne (demolizioni di porzioni di fabbricato), oltre ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria, che dovranno essere oggetto di Sanatoria ordinaria (cd. doppia conformità) ai sensi dell'articolo 36 D.P.R. 380/2001, per un costo presunto della pratica edilizia di 5.500 compresi accessori, diritti e sanzioni.

La relativa sanatoria potrebbe anche prevedere l'esecuzione di eventuali opere di adeguamento sismico che saranno a carico dell'aggiudicatario.



**8) PROVENIENZE E SERVITU'**

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Relazione 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:**

Alla parte esecutata le unità oggetto di esecuzione sono pervenute PER L'INTERA PROPRIETA' 1/1 in forza di:

**Atto di Compravendita Notaio Matteo Contento di Montebelluna del 24/05/2011 rep. 12455/7629**, trascritto a Treviso in data 01/06/2011 al n. 19310 del registro generale e al n. 12391 del registro particolare.

**L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere stata assegnata come casa familiare all'ex coniuge e figlio della parte esecutata, giusto Decreto del Tribunale Ordinario di Treviso emesso in data 14/10/2021 (procedura r.g. n. 3224/2021), successivo all'instaurazione del presente procedimento esecutivo.**

**Servitù:**

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'odierna parte esecutata, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).





## 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.

Abitazione Piano Terra		circa mq 60
Abitazione Piano Primo		circa mq 60
Accessori Piano Terra		circa mq 36
Scoperto pertinenziale	Sup. catastale	circa mq 608

#### *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	mq 60 x 1,00 =	circa mq 60
------------------------	----------------	-------------



Abitazione Piano Primo	mq 60 x 1,00 =	circa mq 60
Accessori Piano Terra	mq 36 x 0,50 =	circa mq 18
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mq 138</b>

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 138**

L'immobile all'attualità (aprile 2022) ricade in Zona residenziale di completamento intermedia con tipologia rurale C1.3, con indice edificatorio di 0,25 mq/mq di Superficie Utile realizzabile (si evidenzia comunque fra la data attuale e l'eventuale data di aggiudicazione all'asta potrebbero intervenire delle variazioni urbanistiche con contestuali variazioni della zonizzazione e degli indici di edificabilità).

Considerata l'edificabilità del lotto e considerato le superfici dei fabbricati esistenti, ne risulta una ipotetica residuale capacità edificatoria di 30 mq di Superficie Utile realizzabile (ipotetica in quanto la conformazione del lotto stretta ed allungata ed il rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalla viabilità, ne precludono l'effettiva utilizzazione, a meno di ottenere dall'Amministrazione Comunale una deroga delle distanze stradali).

## **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 MONTEBELLUNA (TV)**

**Fascia/zona: Extraurbana / ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE**

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250



Valore di mercato MAX: €/mq 1.350

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 950

Valore di mercato MAX: €/mq 1.250

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 900

Valore di mercato MAX: €/mq 1.150

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.150

Valore di mercato MAX: €/mq 1.400

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.350

Valore di mercato MAX: €/mq 1.550

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: zona agricola, case sparse / posizione zona: rurale / non urbanizz**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.102

Valore medio €/mq 1.261

Valore massimo €/mq 1.420

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 924

Valore medio €/mq 1.055

Valore massimo €/mq 1.187

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 764

Valore medio €/mq 845



Valore massimo €/mq 926

Ville e villini

Valore minimo €/mq 1.088

Valore medio €/mq 1.196

Valore massimo €/mq 1.304

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, 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 relativi ad immobili simili (dimensioni, vetustà, ...), ubicati nel medesimo Comune e/o zona 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>
Porzione di abitazione anni 60 in aderenza con altra unità	frazione	250	€ 160.000,00	<b>€/mq 640</b>	immobiliare.it cod. annuncio 930 – 09/06/2021
Porzione di abitazione anni 60 in aderenza con altra unità	frazione	170	€ 109.000,00	<b>€/mq 641</b>	immobiliare.it cod. annuncio 60579707 – 01/04/2022

#### *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 periferica di Montebelluna (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: vetusta civile abitazione unifamiliare su due piani fuori terra comprensiva di scoperto pertinenziale esclusivo di circa 600 mq catastali e di annessi accessori residenziali
- Superficie commerciale fabbricati = mq 138
- Scoperto pertinenziale circa 600 mq catastali con un'edificabilità residuale ipotetica di circa 30 mq
- Vetustà: ante 01/09/1967
- 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 di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili residenziali ancora invenduti,

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

**Fabbricato ..... €/mq 750,00**  
**Area pertinenziale ..... €/mq 30,00**

**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 :**

**Fabbricato ..... €/mq 675,00**  
**Area pertinenziale ..... €/mq 27,00**

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

Fabbricato mq 138 x €/mq 675,00 = ..... € **93.150,00**  
 Area Pertinenziale mq 600 x €/mq 27,00 = ..... € **16.200,00**  
 Sommano complessivi arrotondati € **109.000,00**

#### *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;**
- la tipologia strutturale, le finiture, l'isolamento acustico e termico (se presenti), nonché gli impianti tecnologici, non sono rispondenti alle vigenti normative in materia;
- 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 edilizia	€ 5.500,00
Variazioni catastali	€ 3.500,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 2.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 11.000,00</b>

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 109.000,00 - € 11.000,00 = arrotondati € 98.000,00

**VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 98.000,00**

(dicasi Euro novantottomila/00)

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

Montebelluna, li 07/04/2022

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

