

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 357/2000

promossa da

con Avv. [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Alessandra BURRA

esperto stimatore: dr.ssa Cristina Rusalen

data nomina esperto: 04.02.2021

data prossima udienza: 09.06.2021

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 27 Aprile 2021.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati sono costituiti da un fabbricato composto da due edifici contigui - un edificio abitativo a due piani della superficie commerciale complessiva di 160,91 m² ed una costruzione, dichiarata inabitabile nel 1997, della superficie lorda di 86,15 m² - e da una superficie di terreno comprendente l'area scoperta di pertinenza dei fabbricati, di 296 m² e altro terreno, di 1720 m², censito al Catasto Terreni.

Gli immobili sono situati a Montebelluna in fregio a via Trevignano, S.P. n. 68, a circa 3 km dal centro comunale.

Considerate l'ubicazione, la consistenza, le caratteristiche e l'accesso agli immobili si ritiene di formare un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MONTEBELLUNA

INDIRIZZO: via Trevignano, n. 57 e 59

ACCESSIBILITA': accesso diretto da via Trevignano attraverso un cancello carraio.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREVIGNANO – F443

Catasto Fabbricati - Sez. F - FOGLIO 4:

m.n. 1390 – sub 6 – PT-1 – Cat. A/3 – Cl. 1 – vani 7 – superf. catastale totale 148 m² – totale escluse aree scoperte 146 m² – R.C. € 343,44

m.n. 1390 – sub 7 – PT – Cat. C/6 – Cl. 4 – consistenza 17 m² – superf. catastale totale 21 m² – R.C. € 62,34

m.n. 1390 – sub 8 – unità collabenti



m.n. 1390 – sub 5 – BCNC - PT – area scoperta di 296 m², comune ai subb. 6, 7 e 8

I fabbricati insistono sul m.n. 1390 del Fg. 41 del Catasto Terreni – Ente urbano di 440 m².

Catasto Terreni - FOGLIO 41:

m.n. 1906 – sem. arb. irr. – Cl. 3 – Ha 0.01.62 – R.D. € 1,38 – R.A. € 0,79

m.n. 1908 – sem. arb. irr. – Cl. 3 – Ha 0.15.58 – R.D. € 13,28 – R.A. € 7,64

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con mm.nn. 1901, 1911, 1651, 123, 1909, 1907 e via Trevignano.

1.4. SERVITU'

Servitù derivante da scrittura privata autenticata nelle firme in data 17.09.1988 di rep. 14127 ed in data 20.09.1988 di rep. 14189 dal Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, trascritta a Treviso il 30.09.1988 ai nn. 26663/20707, a favore di ENEL ed a carico dei mappali 121/a e 122 (ora mm.nn. 1906 e 1908),

Nell'atto è così riportato: *"La ditta concedente, proprietaria del terreno sottodescritto: ... omissis ... mm.nn. 121/a e 122 (N.B. da cui derivano per frazionamento i mm.nn. 1906 e 1908) avendo preso conoscenza del tracciato e delle caratteristiche tutte della linea elettrica a 380 Kv Sandrigo-Udine Ovest autorizza l'ENEL verso corrispettivo di Lire 950.000 pagate ad attraversare con n. 11 conduttori aerei gli immobili sopradescritti.*

... omissis .. Le parti convennero tra l'altro quanto segue:

la ditta concedente per sé, eredi ad aventi causa, si impegna a garantire il libero esercizio della linea suddetta e l'accesso alla stessa al personale addetto e a garantire, per tutta la durata dell'autorizzazione la inamovibilità della servitù.

La ditta concedente si impegna per sé, eredi, ad aventi causa a non fare ed a non permettere opera alcuna che possa comunque ostacolare il regolare esercizio della servitù ed autorizza l'ENEL a tagliare gli alberi che possano a suo giudizio impedire o pregiudicare il funzionamento della linea stessa."

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: Esecutati nn. 1 e 2 per la quota di ½ ciascuno dell'intero della piena proprietà e pertanto per la complessiva quota dell'intero della piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione.

Titolo di provenienza: atto di compravendita in data 15.03.2006 di rep. 70264/5941 Notaio Maria Bellezza di Milano, trascritto a Treviso il 11.04.2006 ai nn. 17592/10167.

Come specificato nella relazione notarile, si segnala che non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte dei venditori dai quali gli esecutati hanno acquistato gli immobili.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 03.12.2020 aggiornata al 03.12.2020.



Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso lo SPI, dal 03.12.2020 fino alla data del 22.03.2021 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

1. Trascrizione in data 01.12.2020 ai nn. 40079/27463

Verbale di pignoramento immobiliare in data 20.10.2020 di rep. 5095 Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] e contro gli esecutati per la quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti.

1. Iscrizione in data 11.04.2006 ai nn. 17593/4379

Ipoteca volontaria in forza di mutuo in data 15.03.2006 di rep. 70265/5942 Notaio Maria Bellezza di Milano, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] – per complessivi € 365.000,00, capitale € 182.500,00 e contro gli esecutati per la quota dell'intero della piena proprietà degli immobili sopradescritti.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, ricadente in zona agricola, è costituito da un fabbricato composto da due edifici contigui, dalla relativa area scoperta di pertinenza e da una superficie di terreno adiacente all'area di pertinenza, censita al Catasto Terreni.

Più precisamente:

- a) Unità collabente - civico n. 59 - suddivisa in una parte a due piani ed una ad un piano, della superficie lorda di 86,15 m² e corrispondente al m.n. 1390 sub. 8;
- b) Abitazione su due piani e garage - civico n. 57- della superficie commerciale di 160,91 m² e corrispondente ai mm.nn. 1390 sub. 7 e 8;
- c) Superficie di terreno costituita dall'area scoperta di pertinenza del m.n. 1390 - di 296 m² catastali (m.n. 1390 sub. 5) e da altro terreno - di 1.720 m² catastali - (mm.nn. 1906 e 1908 del Catasto Terreni), mantenuta parte a verde, parte ad orto familiare e nella quale sono presenti dei manufatti.

a) Unità collabente, civico n. 59, – m.n. 1390 sub. 8

La costruzione, suddivisa in una parte a due piani ed una ad un piano, realizzata ante 01.09.1967 così come dichiarato nell'atto di provenienza, è stata dichiarata inabitabile nel 1997.

La struttura ed i tamponamenti sono in muratura, nella parte a due piani il solaio è in legno e la copertura è a due falde, nella parte ad un piano la copertura è ad una falda. Il manto di copertura è in coppi.

Nella parte a due piani, il rilievo è stato eseguito solo nelle due stanze al piano terra in quanto il solaio è apparso ammalorato e parzialmente crollato. Al piano terra il pavimento è in piastrelle di ceramica, i serramenti e la porta d'ingresso sono in legno e vetro semplice, e gli oscuri in legno; i due piani sono collegati da una scala interna. Nella parte ad un piano il pavimento è in battuto di cemento, la finestra nel fronte sud è in legno e vetro con oscuri in legno e quella del fronte nord in metallo e vetro semplice. La porta d'ingresso è in alluminio anodizzato e vetro semplice.

Nell'unità mancano gli impianti.

Lo stato di conservazione e manutenzione è molto scadente. In una delle due stanze al piano terra sono ammassati materiali di vario tipo e sacchi di immondizia.

Parte di edificio a due piani: altezza piano terra: 2,05 m; altezza piano primo (dati sanatoria del 2006: altezza media 2,15 m e 2,40.



Parte di edificio a un piano: altezza media 3,11 m in un locale e 3,30 m nell'altro.

Il fabbricato ha una superficie lorda complessiva di 86,15 m² così determinata:

piano/locale	superficie lorda m ²
piano terra e primo parte a due piani	58,30
parte ad un piano	27,85

Totale m ²	86,15

b) Abitazione su due piani (m.n. 1390 sub. 6) e garage (m.n. 1390 sub. 7), civico n. 57

L'edificio, il cui impianto originario è del 1964, è stato oggetto di un intervento di ampliamento nel 1979 con la costruzione nella parte nord del fabbricato di due locali (una camera doppia ed un bagno) in sopraelevazione al garage.

Nel 2006 è stata presentata una pratica di sanatoria.

L'abitazione ha struttura in muratura, solai in laterocemento, copertura a due falde e manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in lamiera verniciata.

Per quanto riguarda il distributivo, il piano terra è suddiviso in un disimpegno d'entrata, un soggiorno, una cucina, una cantina ed un garage (m.n. 1390 sub. 7.).

Al piano primo, accessibile da una scala interna, sono presenti un disimpegno, tre camere doppie di cui una con terrazzino e due bagni.

Al piano terra il disimpegno d'entrata, il soggiorno e la cucina hanno altezza di 2,80 m; nella cantina l'altezza è di 2,86 m e nel garage di 2,98 m.

Al piano primo nella parte originaria dell'edificio l'altezza dei locali è di 2,80 m e nella parte realizzata con l'ampliamento del 1979, in cui sono presenti la terza camera doppia ed il secondo bagno, entrambi con soffitto inclinato, l'altezza media è di 2,77 m.

Il fabbricato ha le seguenti dimensioni:

piano/locale	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
piano terra (parte abitativa)	57,15	1,00	57,15
piano primo	87,40	1,00	87,40
garage	28,65	0,50	14,32
terrazzino	6,80	0,30	2,04

		Totale	160,91 m ²

Finiture ed impianti

Le finiture del fabbricato sono di qualità mediocre.

I rivestimenti dei pavimenti al piano terra, nella cantina e nel garage, sono in battuto di cemento, negli altri locali in piastrelle di graniglia di marmo; quelli del piano primo sono in piastrelle di graniglia di marmo in un bagno ed in una camera, in legno nella camera con terrazzino, e negli altri locali in piastrelle di ceramica. La scala di collegamento è rivestita con lastre in graniglia di marmo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; la parete attrezzata della cucina e le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti per finestra e porta finestra sono in legno e vetro semplice, i serramenti esterni sono avvolgibili in plastica. Nella cantina e nel garage i serramenti per finestra sono in metallo e vetro. Il portone del garage è



in alluminio anodizzato verniciato e vetro: il serramento è composto da una parte fissa e da una porta ad apertura a battente.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica, elettrica e di distribuzione del gas metano. Sono presenti l'impianto idrico-sanitario, elettrico, di smaltimento delle acque reflue (non è stato possibile conoscere la modalità di smaltimento). E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni come corpi scaldanti. La caldaia, collocata nel garage, viene utilizzata solo per la produzione di acqua calda sanitaria. Nel locale cucina è presente una cucina a legna che serve per riscaldare parte dei locali al piano terra.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è scadente: nella maggior parte dei locali sono presenti distacchi di pittura nelle pareti e nei soffitti e macchie di umidità in prossimità dei soffitti.

L'Attestato di prestazione energetica non è a carico della procedura.

c) Area scoperta di pertinenza e altro terreno (m.n. 1390 sub. 5 e mm.nn. 1906 e 1908 del C.T.)

Si tratta di una superficie di terreno di 2016 m² catastali costituita da:

- area urbana di pertinenza costituita dal m.n. 1390 sub. 5 di 296 m² catastali, BCNC comune ai subb. 6, 7 e 8;
- superficie di terreno costituita dai mm. nn. 1906 e 1908 del Foglio 41 del C.T. per complessivi 1720 m².

La superficie di terreno immediatamente a sud del fabbricato, adibita ad accesso al lotto, è in parte inerbita ed in parte a verde (compreso il m.n. 1906); la parte a nord è occupata in prevalenza da piante di bambù.

Il m.n. 1908 per la maggior parte della superficie mantenuto ad orto familiare e nella parte nord-ovest è in parte a verde con alberi di diversa specie e qualche albero da frutto.

In continuità al prospetto est dell'unità collabente, è presente una tettoia con struttura precaria in pali di ferro e copertura con lastre di cemento amianto e sottostante membrana impermeabilizzante; parte della pavimentazione è in battuto di cemento. A nord della tettoia è presente un manufatto con struttura in blocchi di cemento e copertura in lastre di cemento amianto, adibito parte a deposito e parte a pollaio. L'area intorno al pollaio è recintata.

L'intero lotto è recintato ad ovest con una recinzione a sbarre verticali in metallo verniciato, a nord, in corrispondenza del fabbricato, con rete metallica, ad est è delimitato da una canaletta in cemento per l'irrigazione, a sud e nel restante confine nord da una siepe di sempreverdi.

Lungo il confine con via Trevignano sono presenti un cancello pedonale e due cancelli carrai ad apertura scorrevole, uno in corrispondenza dell'accesso al lotto e l'altro in corrispondenza del garage. Negli spigoli sud-est e nord-est del civico n. 57, tra la recinzione del lotto e l'abitazione, sono presenti altri due cancelli pedonali.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25.02.2021, considerato il Piano degli Interventi approvato con delibera consiliare n. 33 del 16.06.2015, vista la variante n. 2 al P.I. approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 31 in data 23.07.2020, vista la variante al Piano di Assetto del Territorio per l'adeguamento alle disposizioni ai fini del contenimento del consumo del suolo



approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 32 in data 23.07.2020 gli immobili hanno la seguente destinazione urbanistica:

- "Aree rurali a forte frammentazione residenziale (Zone Eb) normate dall'art. 29 delle NTO che prevedono ampliamento dell'abitazione rurale fino ad un massimo di 800 mc per i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 44, comma 5 della L.R. 11/2004; Tali interventi si applicano agli edifici abitativi già esistenti e resi agibili alla data dell'01.07.2008;
- Fascia di rispetto dalle reti tecnologiche (Elettrodotto 380 kV) normata dall'art. 36 delle NTO;
- Fascia di rispetto stradale;
- PQMA – Rete ecologica – normata dall'art. 24 delle PQMA. I corridoi ecologici ... omissis ... svolgono la funzione di mantenimento e recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico. La funzione dei corridoi ecologici è di limitare gli effetti della frammentazione ecologica superando gli effetti negativi causati dagli insediamenti e dalle infrastrutture del territorio.

Nelle core area, ... omissis ... nei corridoi ecologici ... come individuate dal PAT e dal PI i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione di incidenza ambientale (VINCA) ai sensi della normativa statale e regionale in materia.

Il piano degli interventi vigente evidenzia il tracciato di Circonvallazione Sud di Montebelluna intersecante i mm.nn. 1906 (mappale oggetto di esecuzione), 1909 del Fg. 41".

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna è stata reperita la seguente documentazione riguardanti il civico 57 ed il civico 59:

per l'edificio civico n. 57:

- Autorizzazione edilizia – pratica n. 323/64 prot. n. 17680 – del 29.12.1964 per la costruzione di civile abitazione con relative tavole di progetto;
- Nulla osta Provincia di Treviso – prot. n. 5031 – del 20.05.1965 per la costruzione del fabbricato ai margini della strada provinciale, " ... a condizione che la distanza della parte più sporgente dell'edificio risulti uguale o superiore a ml 4,50, misurati al bordo di pavimentazione verso la proprietà privata";
- Dichiarazione di abitabilità – pratica n. 323/64 prot. n. 10463 – del 01.09.1965;
- Concessione edilizia – pratica n. 99/79 prot. n. 6588 – del 09.07.1979 per ampliamento di fabbricato ad uso abitazione con relative tavole di progetto;
- Denuncia di inizio lavori per ampliamento abitazione – prot. n. 8804 del 24.05.1980;
- Permesso di costruire in sanatoria – pratica n. 2006/PC/0017, codice rilascio R-PC/2006/0052, permesso di costruire n. 2116 – del 27.02.2006 per modifiche interne ed esterne, con relative tavole di progetto.
- Parere sospensivo – pratica 2007/PC/0267 prot. 26416 – del 20.09.2007 su domanda di permesso di costruire per ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione.

Per l'edificio civico n. 59:

- Dichiarazione di inabitabilità degli alloggi – prot. n. 26853/97 – del 15.12.1997.

Il confronto tra il rilievo e lo stato di fatto ha evidenziato le seguenti difformità:

nel civico 57 (abitazione)

- variazioni di spessore della muratura perimetrale e diversa posizione di alcune pareti interne;
- variazione di parte della forometria;



- altezza interna nella cantina e nel garage rispettivamente di 2,86 m e 2,98 m anziché 2,90 m;
- altezza media dei locali realizzati in ampliamento al piano primo di 2,77 m anziché 2,70 m;

nel civico 59 (unità collabente)

- variazione della forometria;
- nella parte ad un piano, altezza media interna nel primo locale ex sgombero di 3,11 m anziché 3,30 m;

nell'area scoperta e nel terreno adiacente:

- tettoia realizzata in continuità al prospetto est del civico n. 59, della superficie coperta di 46,50 m²;
- manufatto parte a deposito e parte a pollaio, posto a nord della tettoia, della superficie coperta di 17,80 m².

Il confronto con le planimetrie catastali ha evidenziato la difformità relativa all'indicazione delle altezze dei vani sia al piano terra che al piano primo.

Per la sanatoria delle difformità rilevate al civico 57 e per il civico n. 59 è necessario presentare un'unica pratica di Permesso a costruire in sanatoria per ristrutturazione e demolizione e ricostruzione e la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) per richiedere il completamento dell'iter amministrativo. Si ricorda che la S.C.A. deve essere corredata della seguente documentazione:

- dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato a firma del Richiedente e sottoscritta dal Direttore dei lavori, recante inoltre l'indicazione delle date di inizio e fine lavori;
- dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e termo-idraulico;
- certificazione energetica ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 311/2006;
- certificato di idoneità statica;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n°. 380 (ex L. 13/89) a firma del Direttore dei lavori;
- certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei lavori dell'impresa esecutrice e del committente;
- certificato di regolare esecuzione e conformità al Regolamento di fognatura delle opere d'allacciamento e scarico delle acque reflue di tipo domestico od assimilabile;
- certificazione delle opere di isolamento termico;
- dichiarazione della potenzialità della caldaia.

Si stima un costo complessivo per la redazione delle pratiche edilizie, comprensivo di onorari, spese, diritti, sanzioni ed eventuali integrazioni documentali, e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali di 10.000,00 €.

La tettoia e il manufatto utilizzato come deposito e pollaio, realizzati senza titolo autorizzativo, devono essere invece demoliti. Entrambi hanno una parte pavimentata e l'intera copertura in lastre di cemento amianto che dovrà essere rimosso e smaltito secondo la normativa vigente.

Si stima un costo complessivo per la demolizione e smaltimento dei manufatti, rimozione e smaltimento della pavimentazione in cemento e rimozione e smaltimento delle coperture di 3.000,00 €.

Complessivamente i costi ammontano a 13.000,00 €.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.



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

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

1.10 DIVISIBILITA'

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

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del civico n. 59 e del civico n. 57, ottenute utilizzando i rapporti mercantili di seguito riportati, e dalla superficie di 1.720 m² dei mappali nn. 1906 e 1908 del Catasto Terreni:

civico n. 59	sup. lorda	coeff.	Sup. commerciale
piano terra parte a due piani	29,15	1,00	29,15
piano primo parte a due piani (da catasto)	29,15	1,00	29,15
parte ad un piano	27,85	1,00	27,85
Totale superficie commerciale civico n. 59 m ²			----- 86,15

civico n. 57	sup. lorda	coeff.	Sup. commerciale
piano terra e primo	144,55	1,00	144,55
garage	28,65	0,50	14,32
terrazzino	6,80	0,30	2,04
Totale superficie commerciale civico n. 57 m ²			----- 160,91
area scop in % sup. principale	173,00	0,135	23,36
area scop in % sup. principale	123,00	0,04	4,92
Totale superficie commerciale civico 57 e parte area scoperta, m ²			----- 189,29

Considerazioni estimative

Il fabbricato è costituito da un edificio, il cui impianto originario è della metà degli anni '60 (civico 57), costruito in aderenza ad un secondo edificio (civico n. 59) non censito al Catasto Fabbricato, eretto ante 1967, dichiarato inabitabile nel 1997 e ora unità collabente.

L'abitazione, civico n. 57, è stata realizzata con le caratteristiche costruttive tipiche degli anni '60. Il successivo intervento di ampliamento, che ha riguardato la sopraelevazione della parte ad un piano sopra il garage, ha riproposto le stesse caratteristiche costruttive. La pratica di sanatoria non è stata conclusa e pertanto l'abitazione è priva di abitabilità.

Il rilascio dell'abitabilità è subordinato alla presentazione di una pratica edilizia corredata di tutte le dichiarazioni e certificati già menzionati al par. 1.8.2 quali: dichiarazioni di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, dichiarazione di



conformità degli impianti elettrico e termo-idraulico, certificato di idoneità statica, dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche; certificato di regolare esecuzione dei lavori; certificazione delle opere di isolamento termico.

L'abitazione è carente sotto il profilo tecnologico, ha impianti datati, infissi e serramenti di scarsa tenuta termica ed è in scadente stato di conservazione e manutenzione.

Gli interventi da eseguire sotto il profilo edilizio, strutturale ed impiantistico per poter ottenere l'abitabilità sono pertanto economicamente onerosi.

L'edificio civico n. 59, unità collabente, è in pessimo stato di conservazione e manutenzione, privo di impianti e, nella parte a due piani con altezza di poco superiore a 2 metri, con solaio visibilmente compromesso. La demolizione e ricostruzione dello stesso o la demolizione ed eventuale recupero della volumetria a favore dell'abitazione, civico n. 57, sarà una valutazione a discrezione dell'acquirente. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica i beni, ubicati in zona agricola:

- ricadono lungo il confine ovest in fascia di rispetto stradale;
- ricadono in fascia di rispetto da reti tecnologiche;
- il m.n. 1906, secondo il Piano degli Interventi vigente è intersecato dal tracciato di Circonvallazione Sud di Montebelluna interseca il m.n. 1906.

Inoltre, il lotto è gravato verso sud in direzione sud-ovest/nord-est dalla servitù di passaggio di n. 11 conduttori aerei di una linea di elettrodotto a 380 Kv.

La ricerca effettuata non ha permesso di individuare dei beni comparabili, in quanto gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche non riscontrabili attualmente nel mercato immobiliare della zona di Montebelluna.

Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che, negli ultimi due anni, in questa zona del Comune il mercato relativo ad immobili residenziali in buono stato di conservazione si attesta su un valore compreso tra 900,00 €/m² e 1.100,00 €/m², attestandosi su un valore medio di 1.000,00 €/m².

Considerato quanto finora esposto si ritiene di assumere per il fabbricato i valori di seguito riportati:

Descrizione	m ²	Valore unitario €/m ²	Valore totale €
superf. commerciale abitazione civico n. 57 e parte area scoperta	189,29	300,00	56.787,00
edificio civico n. 59	86,15	100,00	8.615,00
Terreno mm.nn. 1906 e 1908	1.720,00	8,00	13.760,00

		Totale €	79.162,00

Al valore così determinato vanno sottratti i costi per la redazione della pratica edilizia e per le demolizioni e smaltimenti, valutati in € 13.000,00, pervenendo ad un valore di mercato arrotondato del lotto di 66.100,00.

La relazione non esplicita i costi edili di ristrutturazione/ampliamento perché esulano dall'incarico e comunque dipendono da scelte progettuali e soluzioni economiche non prevedibili. E' per questo che la valutazione si ferma ad esprimere il valore dello stato di fatto e dei costi di regolarizzazione, senza procedere oltre.



1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore sopra indicato di € 66.100,00 viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata del lotto di € 52.900,00.

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

Oderzo, 14 Maggio 2021

l'esperto stimatore
dr.ssa Cristina Rusalen

