

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

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 275 / 2022

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 275/2022

udienza 24/01/2024

G.E. : **dott.ssa PAOLA TORRESAN**

perito : **arch. GIUSEPPE FANTIN**

custode : **I.V.G.**

promossa da: **DOVALUE S.P.A. per PRISMA SPV S.R.L.**

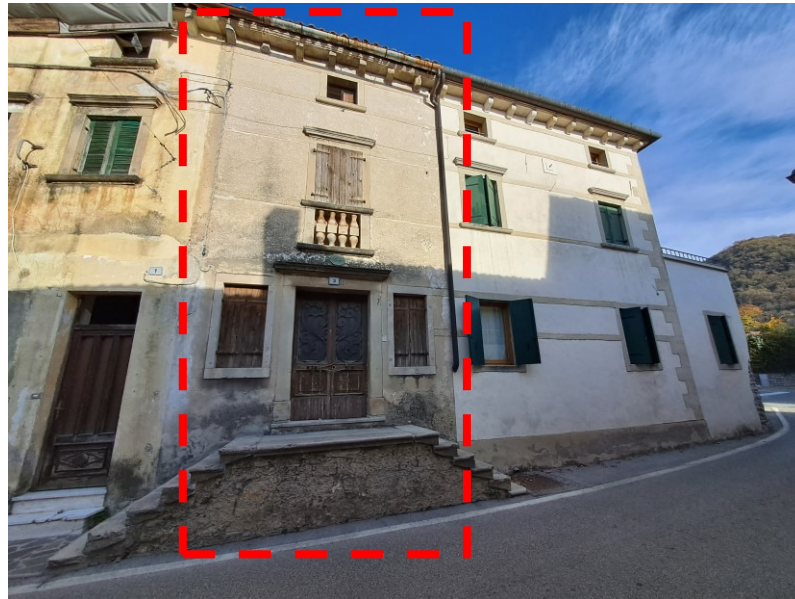
con avv. LORENZO STERNINI – viale Monte Grappa 6 – 31100 Treviso

contro : **esecutato 1**

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

Lotto Unico :

PORZIONE CENTRALE DI VETUSTA SCHIERA EDILIZIA CON SCOPERTO



Valore di vendita proposto : ----- € 85.000,00

ubicazione : **FOLLINA (TV) – località Valmareno – via Biorca n. 3**

disponibilità : **LIBERO**

stato di conservazione : **SCADENTE**

quota pignorata : **PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1**

descrizione catastale : **Comune di FOLLINA (TV) – Catasto Fabbricati – sezione A – foglio 10**

mapp. 1401 sub 2 : cat. A/3 – cl. 01 – vani 6 – R.C. € 266,49 – via Biorca piano T-1-2

mapp. 1401 sub 1 : cat. F/1 – area urbana di mq 37 – via Biorca piano T

Montebelluna, li 20/12/2023

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



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE C.ATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>5</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>8</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>10</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>11</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</u>	<u>14</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>17</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>19</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>20</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>25</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>28</u>



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito dalla porzione centrale di una vetusta schiera edilizia, ad uso abitazione su tre piani fuori terra, il tutto in scadente stato conservativo, e comprende sul retro un'esigua area scoperta pertinenziale di 37 mq catastali.

Gli immobili sono così censiti catastalmente:

**quota pignorata:
PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1**

Comune di FOLLINA (TV) – Catasto Fabbricati – sezione A – foglio 10

mapp. 1401 sub 2 : cat. A/3 – cl. 01 – vani 6 – R.C. € 266,49 – via Biorca piano T-1-2

mapp. 1401 sub 1 : cat. F/1 – area urbana di mq 37 – via Biorca piano T

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

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste la porzione di schiera edilizia di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di FOLLINA (TV), foglio 10,
mappale 1401, ente urbano di mq 92

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

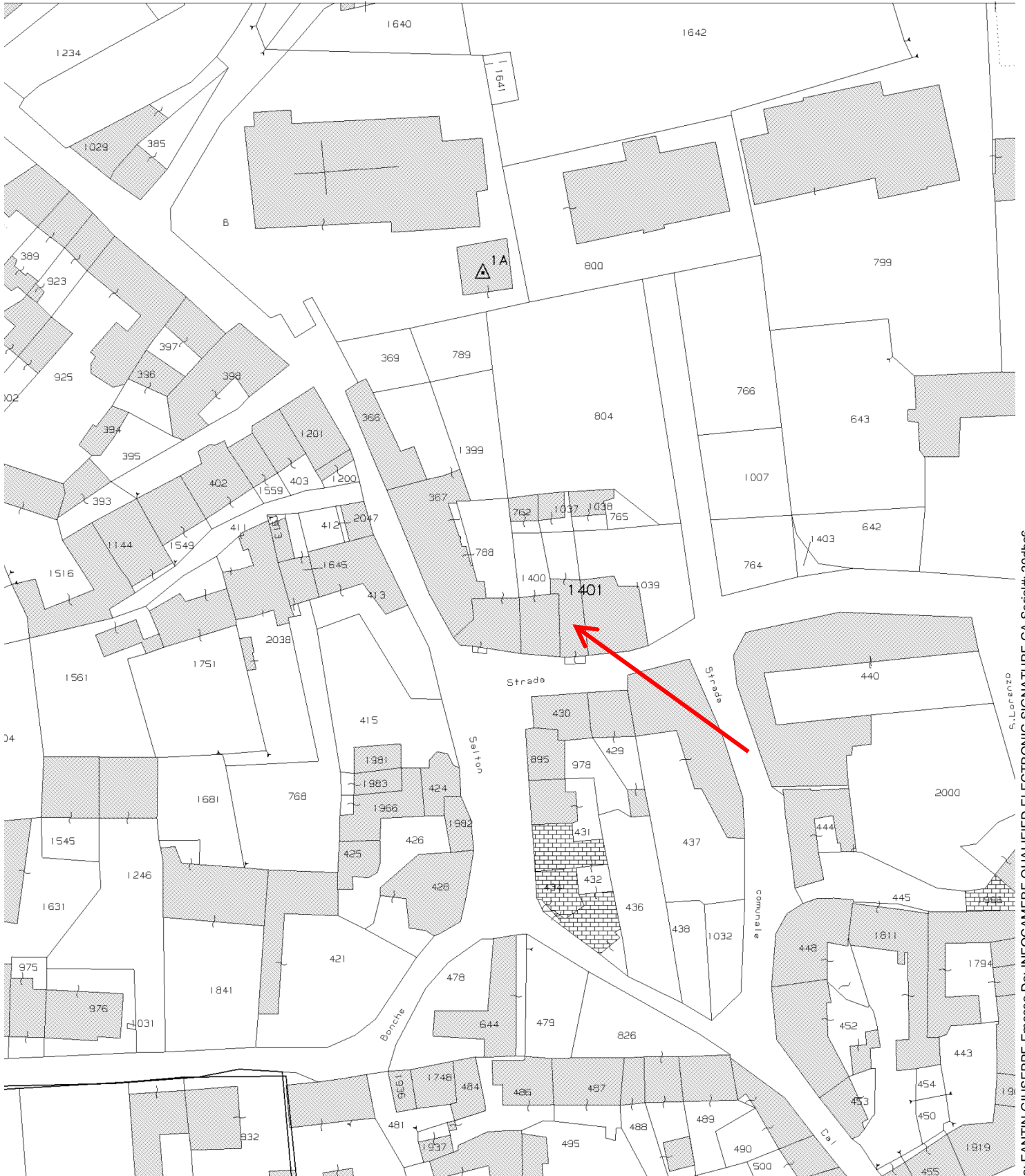
Il compendio immobiliare mapp. 1401 oggetto di esecuzione confina con:

- A sud con strada pubblica via Biorca;
- Ad ovest in aderenza e/o con muri in comunione con altro fabbricato e relativa area scoperta mapp. 1400;
- A nord con ente urbano mapp. 1037 (di fatto con area adibita a parcheggio intestata catastalmente al Comune di Follina);
- Ad est in aderenza e/o con muri in comunione con altro fabbricato e relativa area scoperta mapp. 1039.

Tutti foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Follina (TV).



Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di FOLLINA, fg 10, mapp. 1401
con freccia rossa è indicato l'immobile oggetto di esecuzione



2) UBICAZIONE:

ubicazione : FOLLINA (TV) – località Valmareno – via Biorca n. 3

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel centro storico della località Valmareno, a nord del capoluogo comunale di Follina, in area periferica ed urbanizzata.

L'area si trova nella valle che sorge a sud ai piedi del contesto paesaggistico-ambientale delle Prealpi Trevigiane ed a nord delle colline della DOCG Prosecco Conegliano-Valdobbiadene.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, Municipio, Posta, banche, ecc. si trovano nella località capoluogo comunale di Follina, che dista circa tre chilometri.

Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, stazione ferroviaria, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Conegliano (TV) o Vittorio Veneto (TV) che si trovano ad oltre venti chilometri di distanza.

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

Fig. 2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

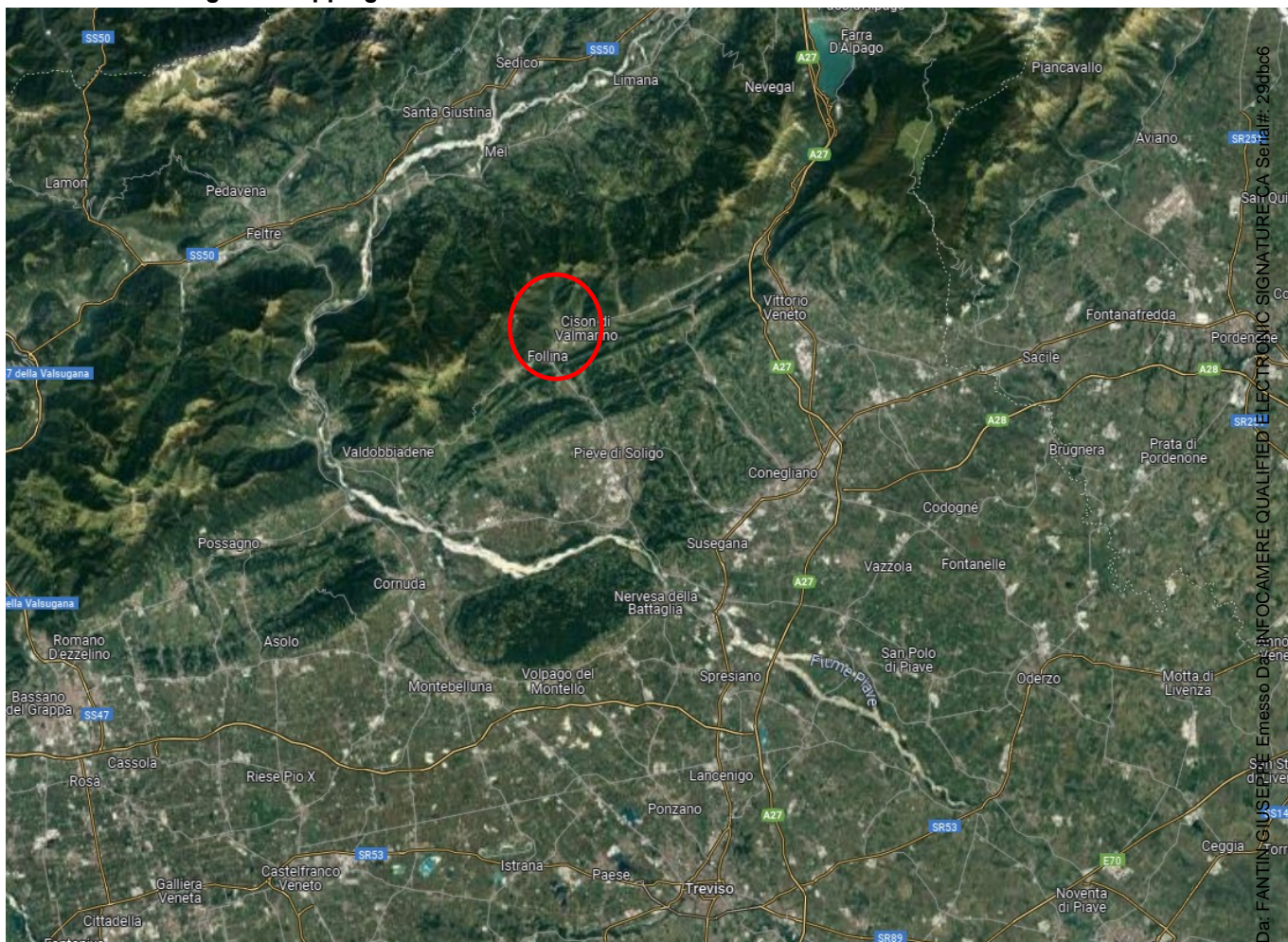


Fig. 3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



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 FOLLINA, l'area coperta e scoperta dell'immobile oggetto di esecuzione ricade nella seguente zonizzazione urbanistica e, tra altre, presenta le seguenti caratteristiche e/o vincoli di natura urbanistica (per maggiori dettagli si rimanda alle tavole e norme allegate al Piano degli Interventi):

- **Z.T.O. A centro storico;**
- **Fabbricato con grado di protezione 3 "ristrutturazione restitutiva" (scheda V 142);**
- **Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 zona collinare e montana (D.M. 10/08/1968) ex L. 1497/39;**
- **Fascia di rispetto cimitero (allargata 200 m).**

Fig. 7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di FOLLINA (zonizzazione)
con freccia rossa, l'immobile oggetto di esecuzione

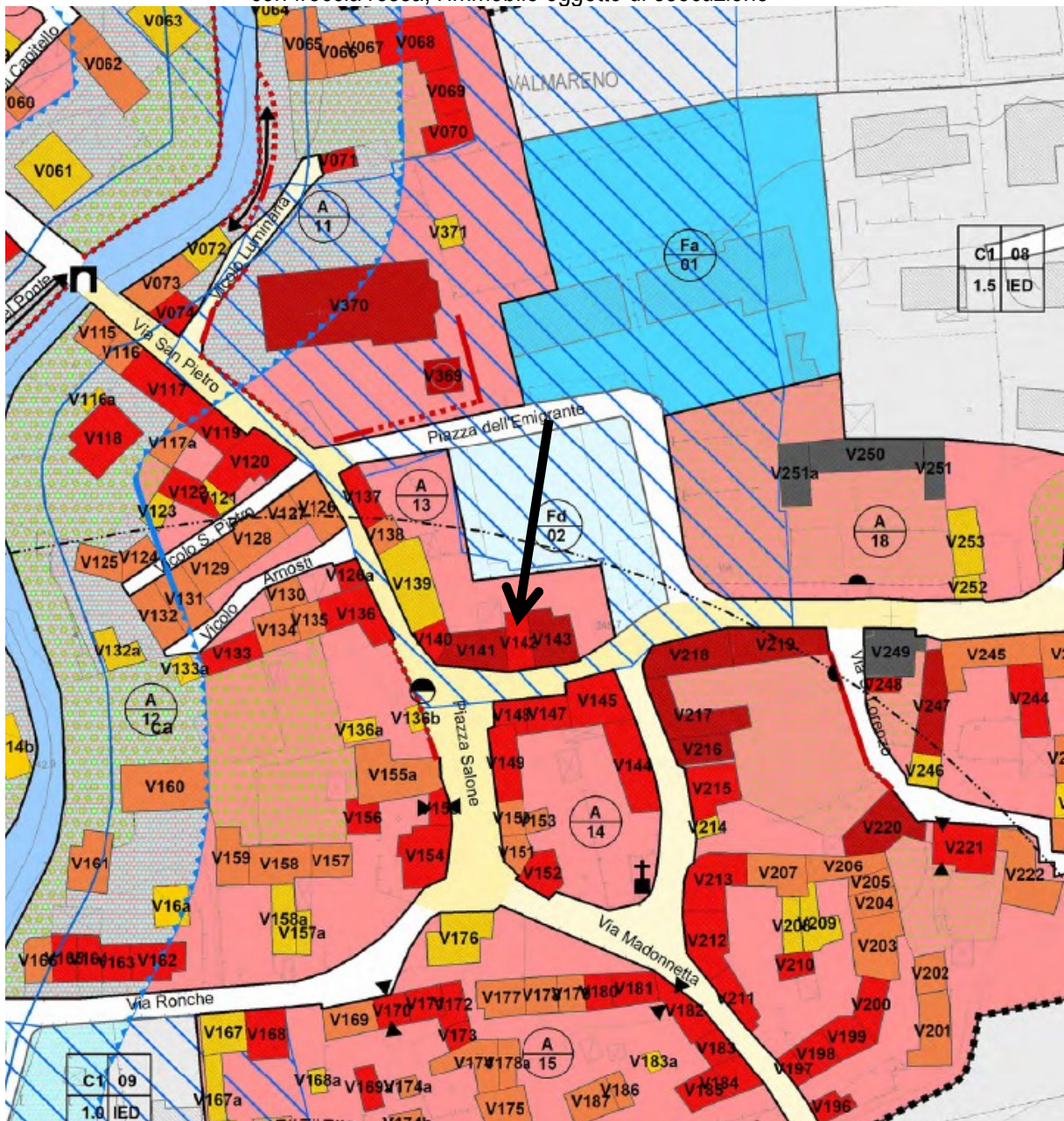
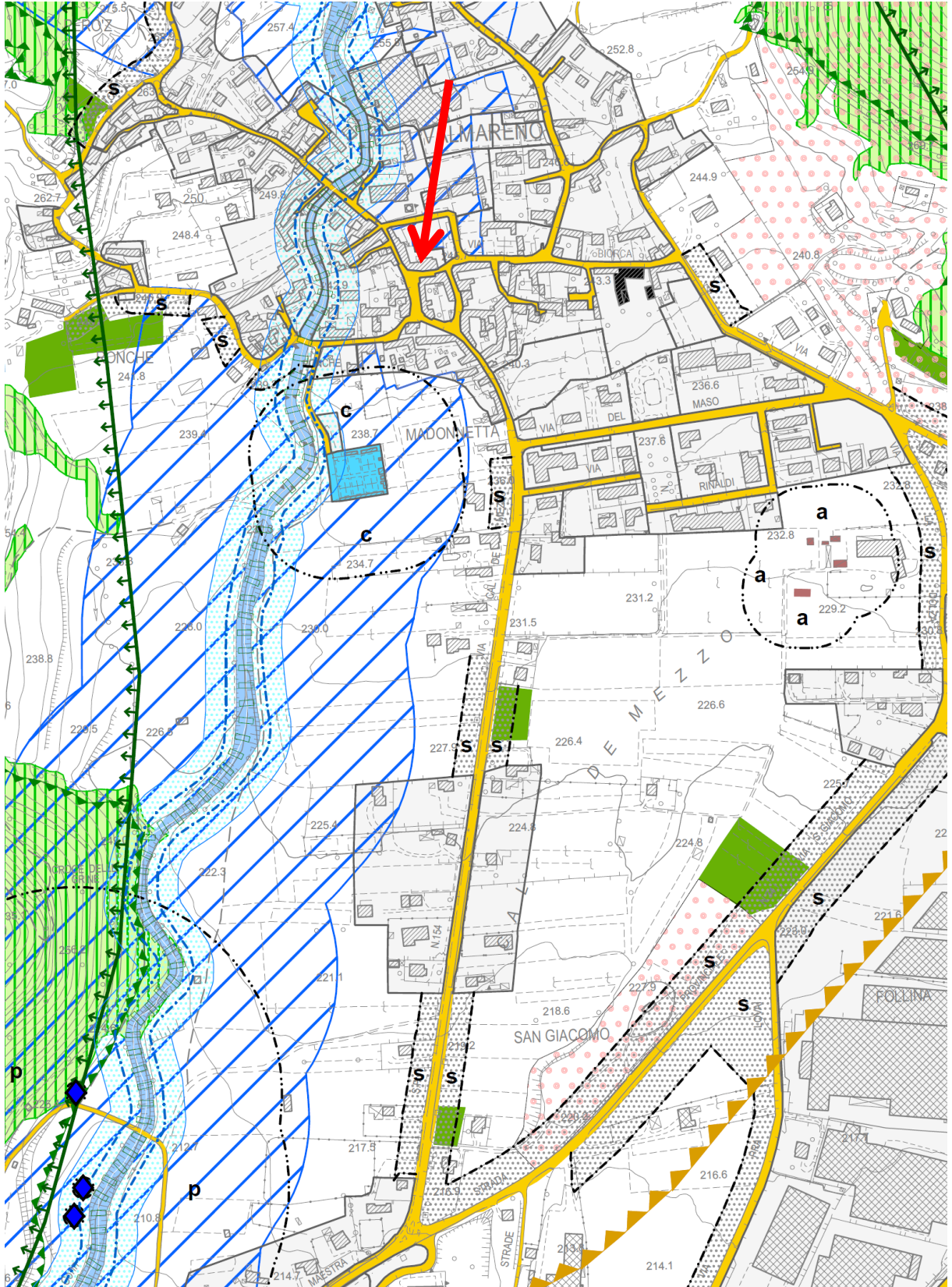


Fig. 7 bis – estratto Piano degli Interventi del Comune di FOLLINA (vincoli)
con freccia rossa, l'immobile oggetto di esecuzione

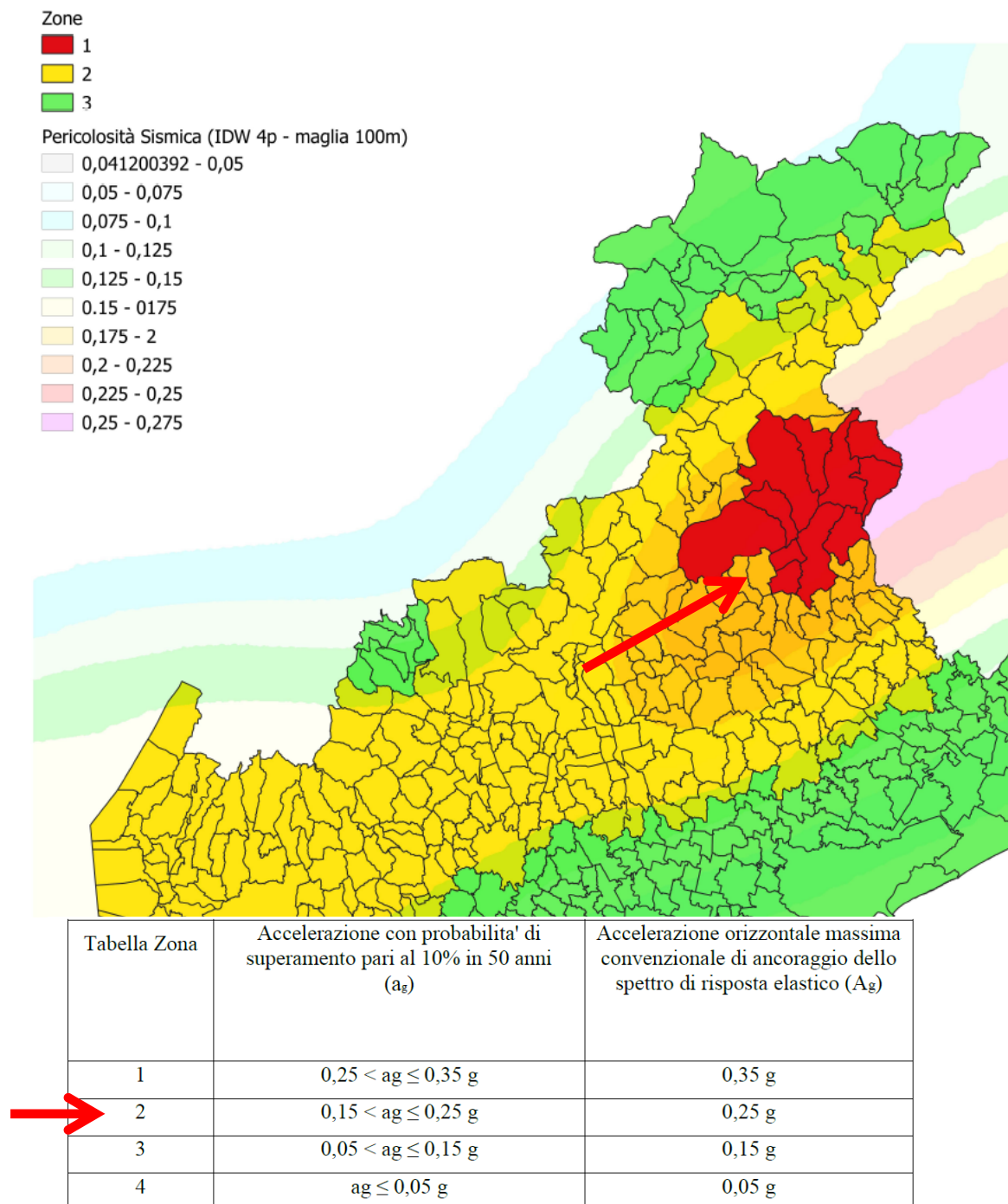


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di FOLLINA è confermato in Zona 2 anche se confinante con la zona 1 (rossa nella mappa).

Fig. 8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mappa 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 mappa catastale: la mappa del catasto terreni può ritenersi conforme.

Conformità planimetria catastale AREA URBANA MAPP. 1401 SUB 1:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**area urbana**, identificata con il mappale 1401 sub 1 (sez. A fg. 10 di Follina), depositata in banca dati in data 06/09/1983, si può ritenere **conforme allo stato di fatto**. (vi è una lieve difformità di rappresentazione dell'angolo sud-ovest dell'area scoperta)

Conformità planimetria catastale ABITAZIONE MAPP. 1401 SUB 2:

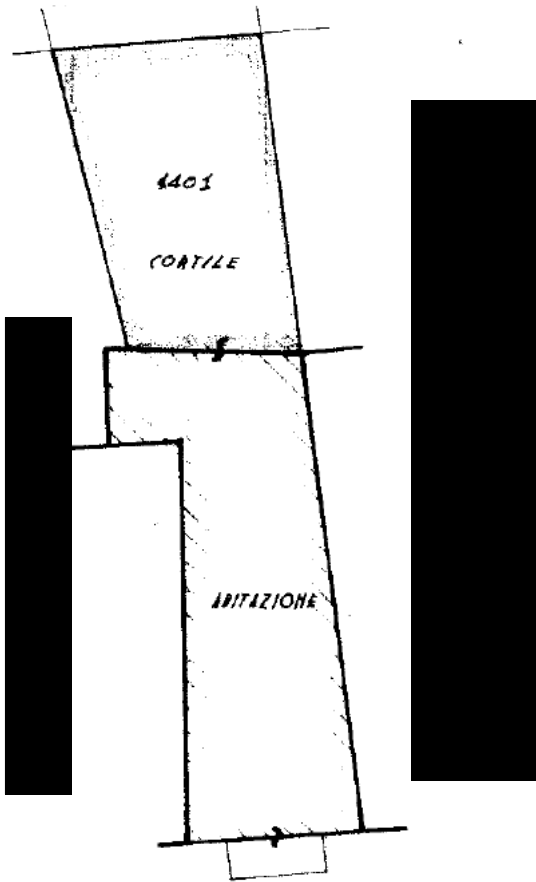
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**abitazione**, identificata con il mappale 1401 sub 2 (sez. A fg. 10 di Follina), depositata in banca dati in data 06/09/1983, si può ritenere **conforme allo stato di fatto**, sebbene vi siano delle lievi discordanze interne e/o prospettiche e/o relative alle altezze interne che comunque non vanno ad incidere sulla consistenza e classamento dell'immobile. Vi sono lievi e difformità tra le misure rilevate nello stato dei luoghi e quelle desumibili dalla planimetria catastale che si presume siano dovute ad un'inesatta rappresentazione dello stato di fatto considerata la vetustà dell'esistente.

Le altezze interne riportate nella planimetria catastale non sono corrette :

- l'altezza interna del piano terra è di metri 2,52 anziché metri 2,60 come indicato nella scheda catastale, ed anziché metri 2,55 come indicato nel progetto allegato alla Licenza edilizia 1169 del 04/10/1975 per Sistemazione Fabbricato ;
- l'altezza interna del piano primo è di metri 2,59/2,60 come nell'accatastamento, ma diversa dai metri 2,70 del progetto della L.E. 1169/1975 (tale discordanza è da attribuirsi alla mancata esecuzione dei lavori autorizzati con la L.E. 1169/1975 nella porzione sud del fabbricato;
- le altezze del sottotetto sono variabili, in quanto il soffitto è inclinato. L'altezza indicata in planimetria catastale è metri 2,50 senza specificare se trattasi di altezza media o altro. In realtà l'altezza interna del sottotetto è variabile da metri 1,60 circa sul lato sud, metri 3,10 circa al colmo, e metri 0,90 lato nord.



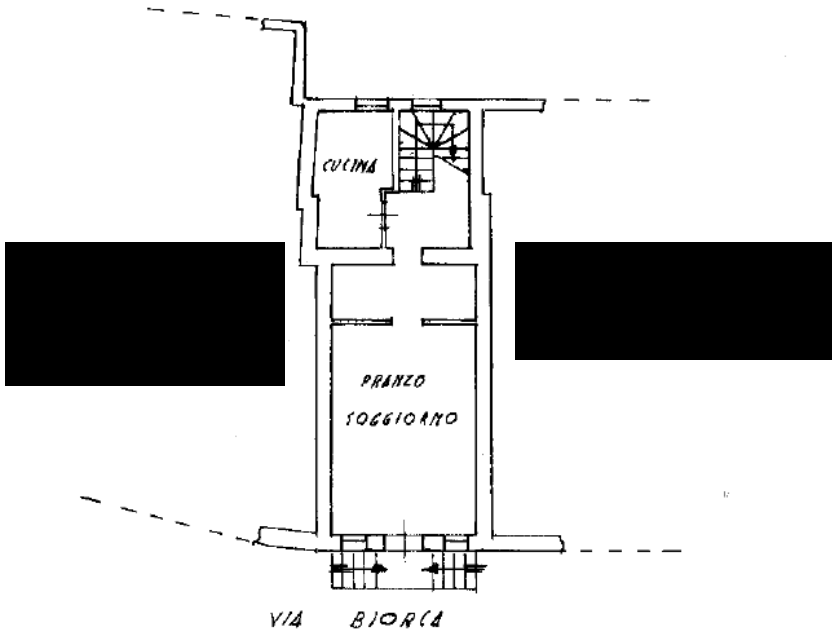
Fig. 9 – planim. catastale (fuori scala), sez. A fig. 10 di Follina, mappale 1401 sub 1



AREA SCOPERTA MQ 37

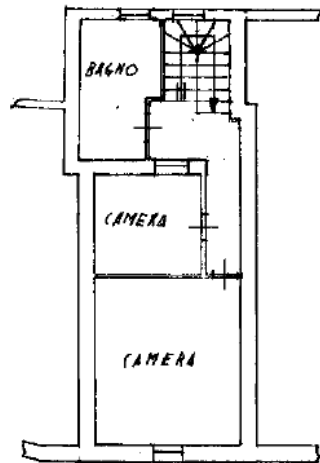


Fig. 10 – planim. catastale (fuori scala), sez. A fg. 10 di Follina, mappale 1401 sub 2

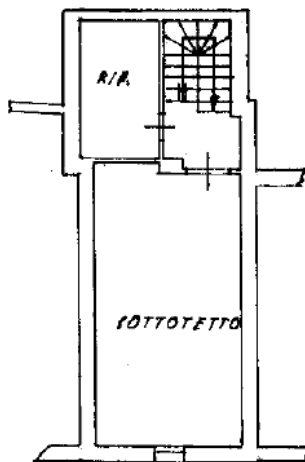


COMUNE DI FOLLINA
FOG. 10 M.N. 1401

PIANO TERRA n. 2.60



PIANO PRIMO n. 2.60



PIANO SECONDO n. 2.50



ORIENTA



6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

DESCRIZIONE GENERALE:

L'immobile oggetto di esecuzione è composto dalla porzione centrale di una vetusta schiera edilizia ad uso civile abitazione, disposta su tre piani fuori terra (compreso l'ultimo piano sottotetto), comprensivo di scoperto pertinenziale su un lato di circa 37 mq catastali, situato nel cuore del borgo storico di Valmareno, a pochi passi dalla Chiesa.

La costruzione originaria dell'edificio risale ad epoca remota antecedentemente al 01/09/1967 (indicativamente si presume risalga all'epoca 1800-1900), successivamente ampliato sul lato nord e rimaneggiato nel corso dei decenni successivi.

Sul lato sud l'abitazione confina direttamente con la pubblica via Biorca, dalla quale accede attraverso una scalinata (il cui perimetro catastalmente è solo parzialmente ricompreso nel mapp. 1401 oggetto di esecuzione).

Sui lati est ed ovest l'abitazione è a confine e contigua (con muro/tetto in comunione) con altre porzioni di proprietà di terzi.

Sul lato nord dell'abitazione vi è l'esiguo scoperto pertinenziale, che confina ad est ed ovest con altri giardini di proprietà di terzi, mentre sul lato nord confina catastalmente con l'ente urbano mapp. 1037 (intestato catastalmente al Comune di Follina), che di fatto costituisce parcheggio pubblico situato a quota superiore.

Lo scoperto è adibito a cortile (attualmente è un prato in stato di abbandono), recintato sui tre lati est, ovest e nord .

All'attualità l'immobile presenta uno scadente stato architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile.

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE :

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) e costituisce la porzione centrale di una più ampia vetusta schiera edilizia.

L'abitazione ai vari piani ha le seguenti destinazioni :

Al piano terra vi sono il pranzo-soggiorno .

Al piano primo vi sono due camere ed il bagno.

Al piano secondo vi è il sottotetto ed un sottotetto di minori dimensioni .

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

Finiture esterne:

Le pareti esterne sono intonacate, attualmente in scadente stato conservativo.



I serramenti esterni sono costituiti principalmente da oscuri in legno e da porte e/o finestre in legno ad anta con vetro semplice, il tutto di vetusta fattura.

La scalinata esterna in pietra naturale presente sul lato sud permette l'accesso pedonale dalla via Biorca .

Finiture interne:

La pavimentazione del salone soggiorno-pranzo al piano terra è in cementine quadrate con vari motivi decorativi.

Le restanti pavimentazioni del piano terra, i disimpegno del vano scale ed il bagno del piano primo sono in piastrelle di diversi formati e colori, come pure il rivestimento del bagno e cucina.

Le pavimentazioni delle camere al piano primo e del piano sottotetto sono in listoni di legno, di vetusta fattura.

La pavimentazione del vano scale interno è in marmo.

Le pareti ed i soffitti interni sono in parte intonacati al civile e tinteggiati colore bianco, in parte costituiti da controsoffitti fissati ai travi di legno. Il soffitto del salone soggiorno-pranzo al piano terra è tinteggiato e decorato con stucchi e cornici decorative. Il soffitto del piano sottotetto è inclinato.

Le porte interne sono in legno di vetusta fattura, alcune con interposto vetro semplice.

Trattasi di finiture per lo più di modesta fattura, risalenti ad oltre sessant'anni fa (presumibilmente anni 1960), e risultano pertanto superate.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi della porzione centrale ad uso civile abitazione di una vetusta schiera edilizia inserita nel centro storico di Valmareno, frazione di Follina (TV), disposta su tre piani fuori terra (compreso il sottotetto) e la cui costruzione risale ad epoca remota antecedente il 01/09/1967 (presumibilmente 1800-1900), successivamente ampliato sul lato nord e rimaneggiato nel corso dei decenni successivi.

Sul lato est ed ovest è con contiguo e con muro / struttura del tetto in comunione con le restanti porzioni di fabbricato di altra ditta.

La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato è tipologicamente superata.

Le strutture sono in sassi e/o mattoni, i solai interpiano e di copertura sono parte in legno e parte in laterocemento, la copertura è inclinata a più falde con manto in coppi.



Nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di FOLLINA non era ancora stato dichiarato territorio sismico e pertanto l'edificio NON ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati per la maggior parte in epoca remota e risultano superati rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico, sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, barriere architettoniche, linee vita, ringhiere scale, ecc.

L'abitazione è priva di posto coperto e scoperto.

Impianti:

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

Sebbene in alcuni locali vi sia la presenza di termosifoni, l'abitazione è da considerarsi priva di impianto di riscaldamento in quanto manca la caldaia e non sono visibili neppure i punti di partenza delle tubazioni, (sembrerebbe che diano allacciati ad una delle due abitazioni adiacenti) . Si può pertanto concludere che non vi è l'impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico risale ad epoca remota e comunque antecedente alla legislazione in materia di conformità degli impianti e pertanto è da ritenersi superato.

L'impianto fognario esistente non è conforme alle vigenti normative di smaltimento delle acque reflue domestiche.

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 è **SCADENTE**.

Si segnalano diffusi fenomeni di muffe e macchie di umidità, oltre a qualche locale crepa o screpolatura degli intonaci sulle pareti.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume da riscaldare), 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 mancanza dell'impianto di riscaldamento, l'assenza di isolamenti, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti.



Acustica:

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

Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.

Stato dell'immobile :

L'abitazione attualmente è libera da persone, ma vi sono arredi e materiali vari.

I beni mobili e/o materiale vario 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 lo smaltimento del materiale presente nell'unità.

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

7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

La costruzione della porzione di schiera edilizia di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risale ad epoca remota (anteriormente al 1° settembre 1967), il fabbricato è già presente nelle mappe d'impianto catastale di fine 1800 / primi 1900.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di FOLLINA risulta che successivamente al 01/09/1967 sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza di esecuzione lavori edili in data 4 ottobre 1975, pratica n. 1169, per sistemazione di un fabbricato.

Il fabbricato non è dotato di Certificato di Agibilità, essendo di remota costruzione è stato regolarmente abitato, è dotato di allacci ai pubblici servizi (anche se attualmente staccati).



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

Dal confronto fra i grafici allegati alle autorizzazioni edilizie rilasciate e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che lo stato di fatto sostanzialmente è conforme ai grafici agli atti del comune (volume urbanistico e superfici sono conformi ai grafici depositati in comune). Vi sono tuttavia delle incongruenze relativamente alla distribuzione interna, ai fori prospettici ed alle altezze interne. Tali discordanze in parte derivano da una inesatta rappresentazione nel progetto presentato, ed in parte derivano dalla mancata esecuzione di parte delle opere previste con la Licenza Edilizia 1169/1975.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si segnalano:

- è stata realizzata una parete internamente alla zona giorno al piano terra che ne ha comportato la suddivisione in due locali.
- la parete in corrispondenza della porta interna della cucina al piano terra è in diversa posizione (è rientrante verso il locale cucina a favore di una maggiore superficie del disimpegno del vano scale).
- in luogo della finestra della cucina al piano terra è stata realizzata una porta.
- la parete in corrispondenza della porta interna del bagno al piano primo è in diversa posizione (è rientrante verso il locale bagno a favore di una maggiore superficie del disimpegno del vano scale).
- al piano secondo vi è un unico locale in luogo delle due camere rappresentate nei grafici depositati in Comune (all'attualità non realizzabili per carenza delle altezze e superficie illuminante attualmente richieste e necessarie).
- l'altezza interna del piano primo è di circa 2,60 m anziché 2,70 m indicati nella sezione del grafico depositato in Comune (si presume trattasi di un errore di rappresentazione).
- la presenza sulla copertura del fabbricato di due lucernari in corrispondenza del locale lato sud e di un ulteriore lucernario in corrispondenza del ripostiglio lato nord.
- difformità tra le misure rilevate nello stato dei luoghi e quelle desumibili dai grafici depositati in Comune (si presume siano dovute ad un'inesatta rappresentazione dello stato di fatto)



Alcune di tali discordanze e difformità tra le misure rilevate nello stato dei luoghi sono desumibili anche dalla planimetria catastale che si presume siano dovute ad un'inesatta rappresentazione dello stato di fatto considerata la vetustà dell'esistente.

Le altezze interne riportate nella planimetria catastale non sono corrette :

- l'altezza interna del piano terra è di metri 2,52 anziché metri 2,60 come indicato nella scheda catastale, ed anziché metri 2,55 come indicato nel progetto allegato alla Licenza edilizia 1169 del 04/10/1975 per Sistemazione Fabbricato ;
- l'altezza interna del piano primo è di metri 2,59/2,60 come nell'accatastamento, ma diversa dai metri 2,70 del progetto della L.E. 1169/1975 (tale discordanza è da attribuirsi alla mancata esecuzione dei lavori autorizzati con la L.E. 1169/1975 nella porzione sud del fabbricato;
- le altezze del sottotetto sono variabili, in quanto il soffitto è inclinato. L'altezza indicata in planimetria catastale è metri 2,50 senza specificare se trattasi di altezza media o altro. In realtà l'altezza interna del sottotetto è variabile da metri 1,60 circa sul lato sud, metri 3,10 circa al colmo, e metri 0,90 lato nord.

Per tutte le suddette discordanze dovrà essere presentata una pratica in sanatoria ordinaria (c.d. doppia conformità) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 previa acquisizione favorevole dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per le modifiche prospettiche.

Dovrà altresì essere redatta la relativa pratica di variazione catastale.

I costi per la redazione delle pratiche edilizie e relative sanzioni si possono quantificare in complessivi euro 6.000,00 seimila/00.

8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile redatta dal notaio dott. Giulia Barbagallo di Palermo in data 04/08/2022, 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 eseguita :

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



Atto di compravendita del 25/03/2008 rep. n. 25114/5227 notaio Laterza Vitantonio di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 24/04/2008 al n. 16117 del registro generale e al n. 10328 del registro particolare.

Servitù:

Dall'esame della Certificazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione, dell'atto di provenienza dell'immobile e dallo stato dei luoghi, le servitù e/o pesi apparenti e non apparenti, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si possono così riassumere:

- L'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive;
- le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato e/o stabilite e poste in essere dalla legge (art. 1117 Cod. Civile e seguenti), quali ad esempio muro e struttura del tetto in comunione con l'adiacente fabbricato di terzi, servitù tecnologiche, servitù di luci e vedute a favore e contro, servitù di sporto del tetto, stillicidio, ecc.

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 (compreso scale)		circa mq 55
Abitazione piano primo (escluse scale)		circa mq 50
Abitazione piano secondo (escluse scale)		circa mq 50
Scoperto pertinenziale (superf. catastale)		circa mq 37

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 p.t.	mq 55 x 1,00 =	circa mq 55
ABITAZIONE p.1	mq 50 x 1,00 =	circa mq 50
ABITAZIONE p.2	mq 50 x 0,80 =	circa mq 40
incidenza scoperto pertinenziale		circa mq 5
	Sommano totali	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 2023 – Semestre 1

Comune di FOLLINA (TV)

Fascia/zona: Suburbana / FRAZIONE VALMARENO

codice di zona: "E1"



Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: ottimo
Valore di mercato MIN: €/mq 910
Valore di mercato MAX: €/mq 1.100

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 (posizione zona: **periferia**, zona: **frazione Valmareno**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 927
Valore medio €/mq 1.044
Valore massimo €/mq 1.161

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 747
Valore medio €/mq 843
Valore massimo €/mq 939

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 693
Valore medio €/mq 734
Valore massimo €/mq 775

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi richiesti in recenti proposte di vendita, si riportano nella sottostante tabella i valori richiesti per fabbricati usati, siti nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima, riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Porzione di rustico su tre piani con giardino (stato: da ristrutturare)	Borgo storico Valmareno	140	€ 120.000,00	Arrotondati €/mq 857	www.immobiliare.it rif. ann. 1471/FO.6006
Porzione indipendente di fabbricato storico dei primi del 900 su due piani con giardino (stato: da ristrutturare)	Borgo storico Valmareno	200	€ 120.000,00	Arrotondati €/mq 600	www.immobiliare.it rif. ann. EK- 90067077
Porzione di rustico (anno 1850) parzialmente ristrutturato su tre piani con giardino	Valmareno	200	€ 120.000,00	Arrotondati €/mq 600	www.immobiliare.it rif. ann. AZ-010
Villa storica su tre livelli con giardino (stato: buono/abitabile)	Borgo storico Valmareno	377	€ 290.000,00	Arrotondati €/mq 769	www.immobiliare.it rif. ann. PVC029



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, centro storico Valmareno – frazione di Follina (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: **porzione centrale di vetusta schiera edilizia ad uso civile abitazione con scoperto pertinenziale**
- Superficie commerciale = mq 150
- Vetustà: antecedente 01/09/1967 e successivi rimaneggiamenti
- Stato di conservazione dell'unità: scadente

Esaminati quindi i valori delle banche dati e i prezzi proposti in vendita di immobili usati nella zona di ubicazione del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili residenziale invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a**

Abitazione con scoperto €/mq 700,00

**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**

Abitazione con scoperto €/mq 630,00

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

mq 150 x €/mq 630,00 = € 94.500,00

Adeguamenti e correzioni

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



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

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

Spese sanatoria edilizia e catastale	€ 6.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 3.500,00
Totale detrazioni	€ 9.500,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 94.500,00 - € 9.500,00 = € 85.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA

PER LA PROPRIETA DELL'INTERO 1/1 € 85.000,00

(dicasi euro ottantacinquemila / 00)

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



10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

***** TRASCRIZIONI *****

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 26/09/2011 ai nn. 32467 / 20889

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 12/08/2011, repertorio n. 1042, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **UNICREDIT S.P.A.**
con sede in Roma (RM), c.f. 00348170101
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

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

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

Immobile n. 1
Comune di FOLLINA (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A – foglio 10 – **mappale 1401 subalterno 2**

Immobile n. 2
Comune di FOLLINA (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A – foglio 10 – **mappale 1401 subalterno 1**

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI:

<< *IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA SOMMA DI EURO 35.577,09 OLTRE INTERESSI MATURATI E MATURANDI DAL 04.05.2011 CONTRATTUALMENTE PREVISTI E LE SPESE SUCCESSIVE DI CUI E' CREDITORE IN FORZA DI CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO CONCESSO IN DATA 25.03.2008 REP.25115 RACC.5228, ROGATO DAL NOTAIO DOTT. VITANTONIO LATERZA, NOTAIO IN TREVISO, MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA.* >>



❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
trascritto in data 27/07/2022 ai nn. 30488 / 21332

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 17/06/2022, repertorio n. 3953,
emesso dall'Uff. Giud. Del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **PRISMA SPV S.R.L.**
con sede in Roma (RM), c.f. 05028250263
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

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

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

Immobile n. 1
Comune di FOLLINA (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A – foglio 10 – **mappale 1401 subalterno 2**

Immobile n. 2
Comune di FOLLINA (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A – foglio 10 – **mappale 1401 subalterno 1**



*****ISCRIZIONI *******❖ IPOTECA VOLONTARIA****iscritta in data 24/04/2008 ai nn. 16118 / 3479**

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo in forza di Atto notarile pubblico in data 25/03/2008 numero di rep. 25115/5228

dati: capitale € 208.500,00; totale € 417.000,00
tasso interesse annuo: 6,08%; durata: 30 anni

a favore di: **UNICREDIT BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI**
(creditore ipotecario)

con sede in Roma (RM), c.f. 06978161005

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

contro: **ESECUTATO N. 1**
(debitore ipotecario)

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

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

Immobile n. 1

Comune di FOLLINA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A – foglio 10 – **mappale 1401 subalterno 2**

Immobile n. 2

Comune di FOLLINA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A – foglio 10 – **mappale 1401 subalterno 1**



11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









