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

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 354 / 2022

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 354/2022 udienza 02/05/2024

G.E. : dott. LEONARDO BIANCO
perito : arch. GIUSEPPE FANTIN
custode : ASTE 33 S.R.L.

promossa da: IQERA ITALIA S.P.A.
(per AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)
con avv. LAURA MUNARI – via D. Manin 37/A – 31100 Treviso

contro : esecutato 1

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

Lotto Unico : ALLOGGIO AL PIANO TERRA CON ACCESSORI E SCOPERTO

Valore di vendita proposto: - € 171.000,00

ubicazione : **ARCADE (TV) – via degli Alpini n. 47**
disponibilità : **OCCUPATO DALL'ESECUTATO E FAMIGLIA**
stato di conservazione : **MEDIOCRE**
quota pignorata : **PROPRIETA' 1/1**
descrizione catastale :
Comune di ARCADE (TV) – Catasto Fabbricati – foglio 4
mapp. 11 sub 27 : cat. A/2 – cl. 2 – vani 7,5 – R.C. € 716,58 – via degli Alpini piano S1-T-1
mapp. 11 sub 14 : cat. C/6 – cl. 2 – mq 20 – R.C. € 56,81 – via degli Alpini piano T
mapp. 11 sub 22 : Bene Comune Non Censibile ai sub 14-27 (area scoperta di mq 630) – via degli Alpini p. T

Montebelluna, lì 28/03/2024 *L'ausiliario del G.E. dott. arch. FANTIN GIUSEPPE*

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

I N D I C E

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE 3

2) UBICAZIONE 6

3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA 10

4) ZONIZZAZIONE SISMICA 12

5) CONFORMITA′ CATASTALE 13

6) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE 16

7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA′ URBANISTICA 21

8) PROVENIENZE E SERVITU′ 23

9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE 26

10) FORMALITA′ PREGIUDIZIEVOLI 30

11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 34

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è composto da un alloggio al piano terra ed interrato con garage al piano terra, il tutto comprensivo di scoperto pertinenziale, facente parte di un più ampio fabbricato a quattro appartamenti, ubicato in via degli Alpini n. 47 nel Comune di Arcade (TV). Il compendio pignorato risulta così censito catastalmente:

quota pignorata: PROPRIETA' 1/1

Comune di ARCADE (TV) – Catasto Fabbricati – foglio 4

mapp. 11 sub 27 : cat. A/2 – cl. 2 – vani 7,5 – R.C. € 716,58 – via degli Alpini piano S1-T-1

mapp. 11 sub 14 : cat. C/6 – cl. 2 – mq 20 – R.C. € 56,81 – via degli Alpini piano T

mapp. 11 sub 22 : Bene Comune Non Censibile ai sub 14-27 (area scoperta di mq 630) – via degli Alpini p. T

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.
Si evidenzia che non risultano pignorate due aree scoperte (mappale 11 sub 20 sub 21) adibiti rispettivamente ad accesso comune ed area a parcheggio. Tali subalterni che garantiscono l'accessibilità dalla Pubblica Via, se non inclusi pro quota nel pignoramento, determineranno l'interclusione del bene staggito. Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati i sub 20 e 21 sono già individuati come Beni Comuni non Censibili pertinenti anche alle unità staggite .

Identificazione al Catasto Terreni:
L'area coperta e scoperta del più ampio fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è censita al Catasto Terreni, Comune di Arcade (TV), foglio 4, mappale 11, ente urbano di mq 1.635

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

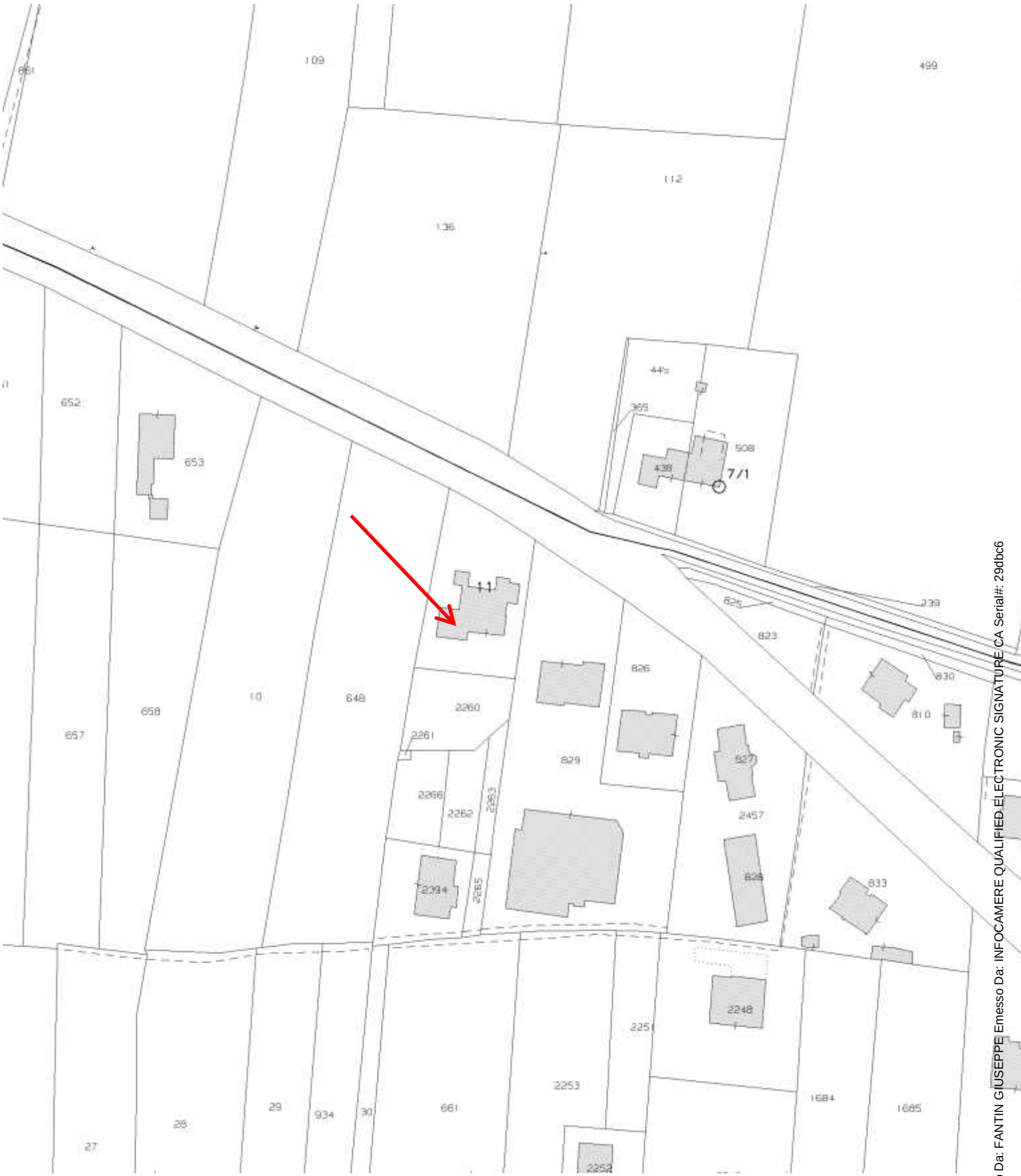
L'alloggio al piano terra mapp. 11 sub 27, unitamente al garage mapp. 11 sub 14 e allo scoperto pertinenziale mapp. 11 sub 22, foglio 4 di Arcade, confina:

- a nord con altre unità facenti parte del medesimo fabbricato, mapp. 11 sub 21 (area scoperta b.c.n.c. comune ai sub 14 e 27 oltre ad altri sub), mapp. 11 sub 29 (posto auto con corte esclusiva), mapp. 11 sub 18 (abitazione), mapp. 11 sub 20 (area scoperta b.c.n.c. comune ai sub 14 e 27 oltre ad altri sub);
- ad est con ente urbano mapp. 829;
- a sud con mapp. 2260 (attualmente di proprietà dell'esecutato n. 1, di fatto ricompreso nel medesimo scoperto pertinenziale recintato unitamente al mapp. 11 sub 22, su cui ricade parzialmente la piscina ivi realizzata a cavallo delle particelle catastali mapp. 11 e mapp. 2260 e dal quale avviene l'attuale accesso carraio);
- ad ovest con terreno mapp. 648.

La cantina dell'abitazione al piano interrato mapp. 11 sub 27 confina su tutti e quattro i lati con le muratura perimetrali.
La porzione dell'abitazione che si estende al piano primo mapp. 11 sub 27, che di fatto costituisce il vano scale di accesso anche ad altri alloggi al primo piano del fabbricato, confina sul lato est con altro alloggio mapp. 11 sub 25, a sud con disimpegno comune ad altri alloggi mapp. 11 sub 28, a nord e ovest è con affaccio libero.

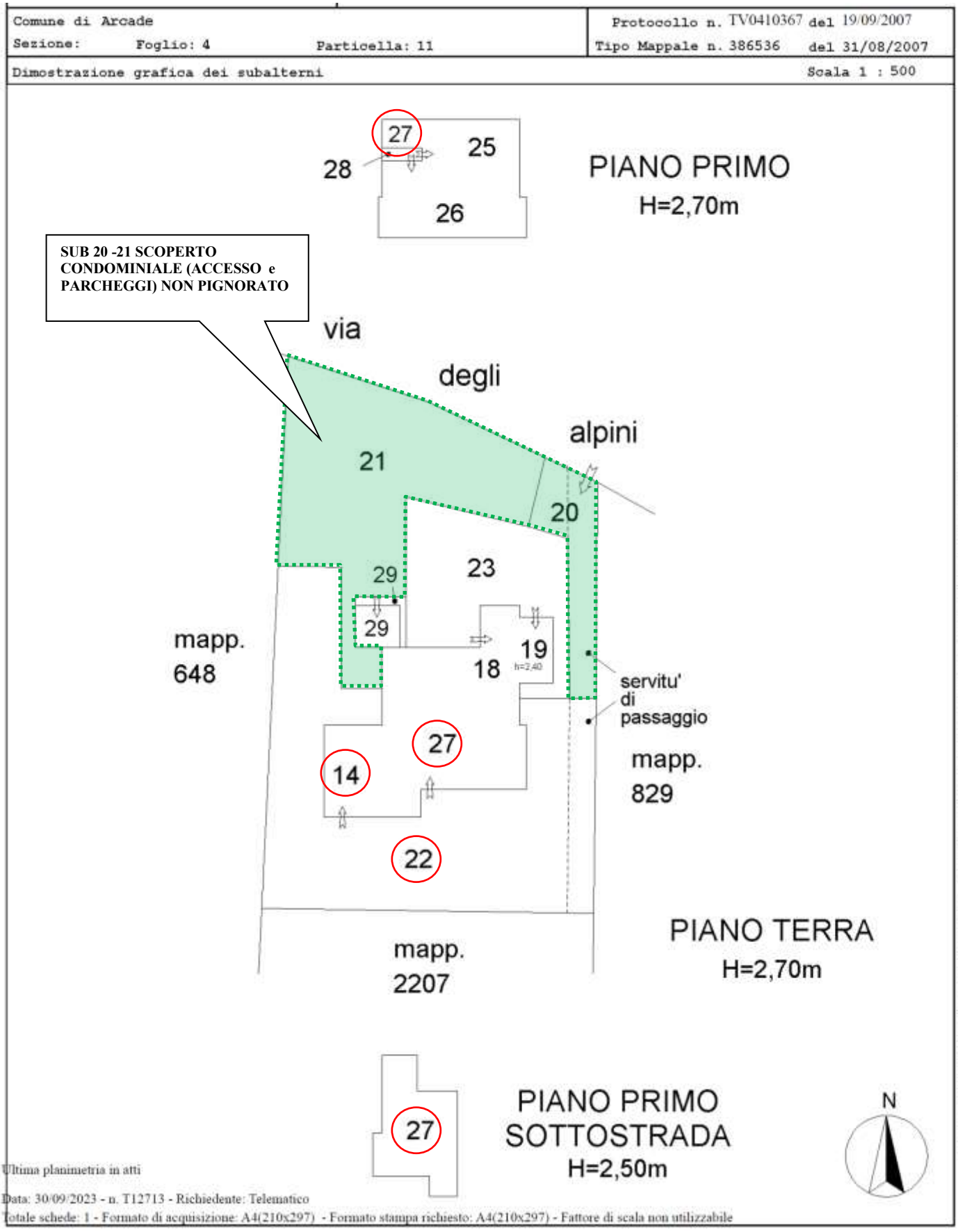
Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : **Comune di ARCADE, fg 4, mapp. 11**
con freccia rossa è indicato il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Fig. 2 – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) : **Comune di ARCADE, fg 4, mapp. 11**
con cerchio rosso sono individuate le unità oggetto di esecuzione SUB 27 - 14 – 22



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2023 - Comune di ARCADE(A360) - < Foglio 4 Particella 11 >
Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

2) UBICAZIONE:

ARCADE (TV) – via degli Alpini n. 47

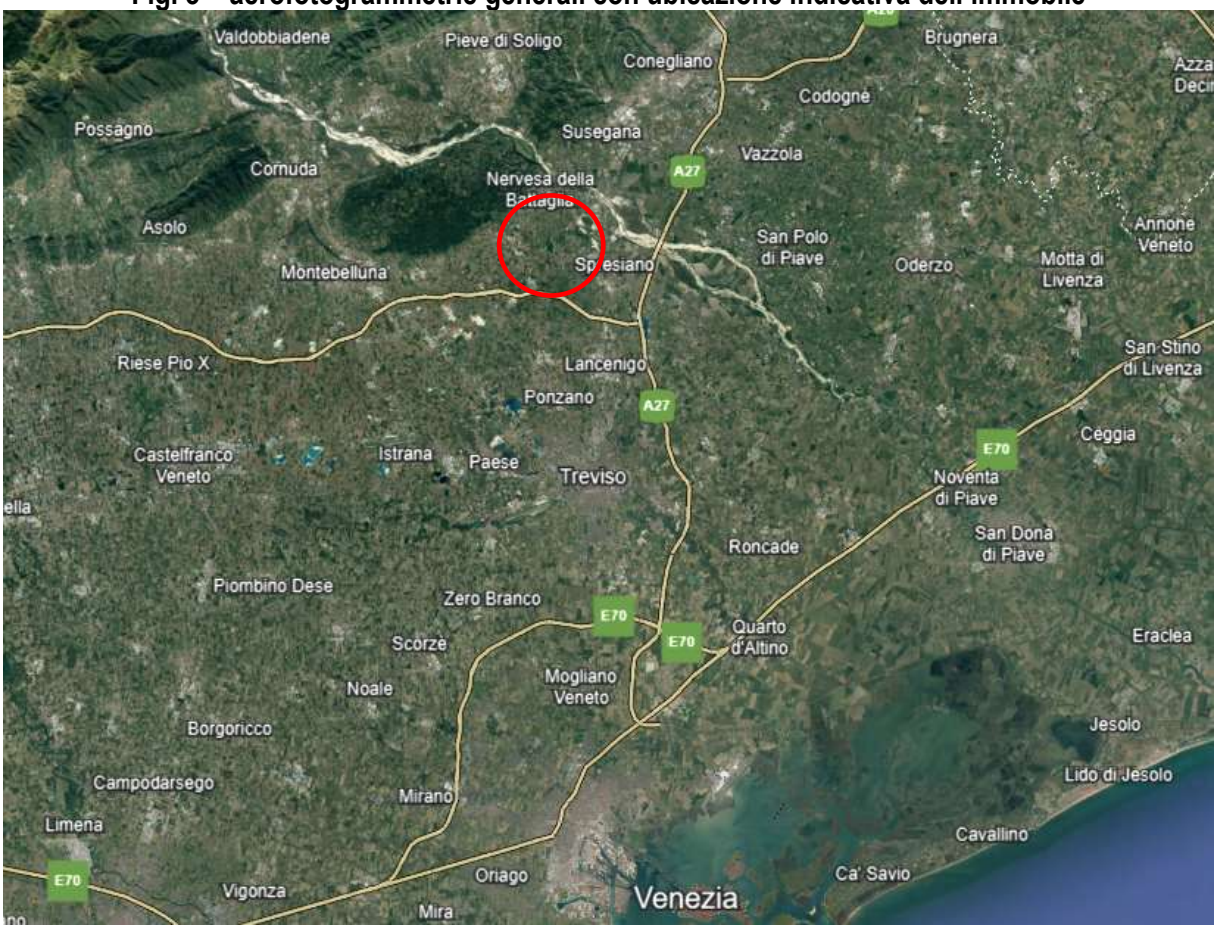
Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato ai margini nord-ovest del centro abitato del Comune di Arcade (TV), ai confini con la zona agricola, lungo la S.P. n. 57 "Destra Piave", in quel tratto denominato nella toponomastica comunale "Via degli Alpini".

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel medesimo territorio comunale.

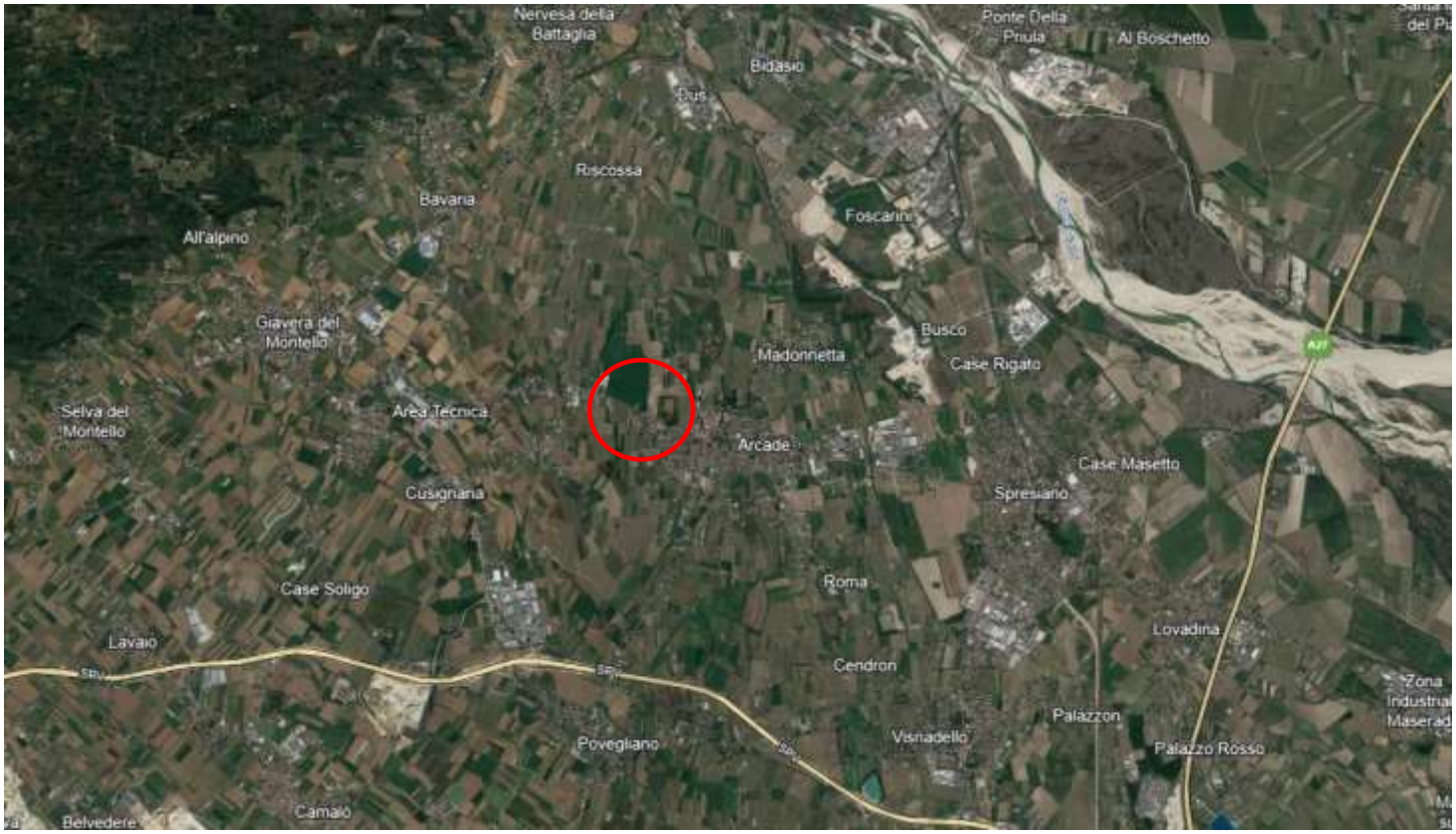
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Treviso (TV), oppure nel Comune di Montebelluna (TV), che distano poco più di una quindicina di chilometri.

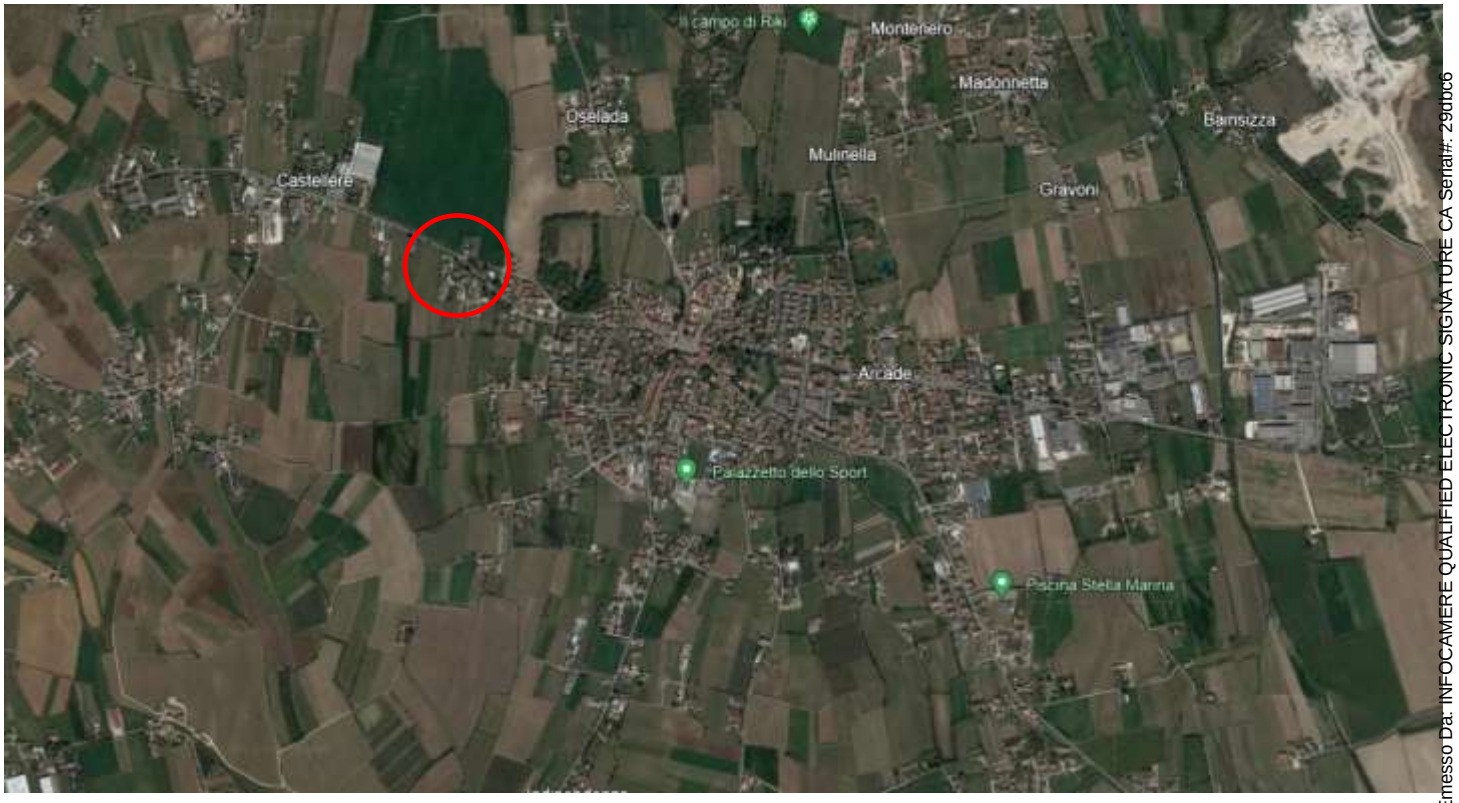
La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 3 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell'immobile



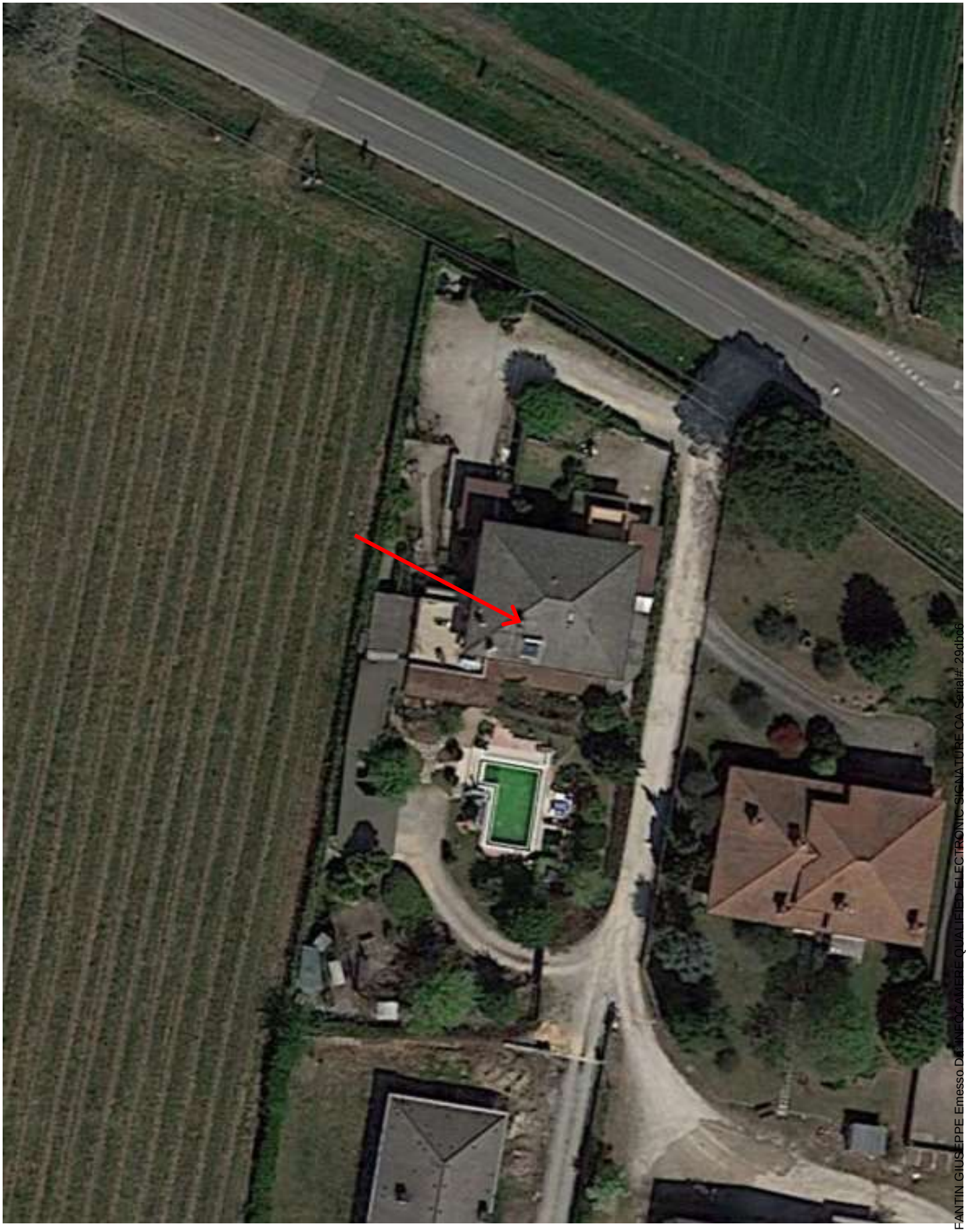
Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6





Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di ARCADE, l'area coperta e scoperta del fabbricato oggetto di esecuzione ricade nella seguente zonizzazione urbanistica e, tra altre, presenta le seguenti caratteristiche e/o vincoli di natura urbanistica.

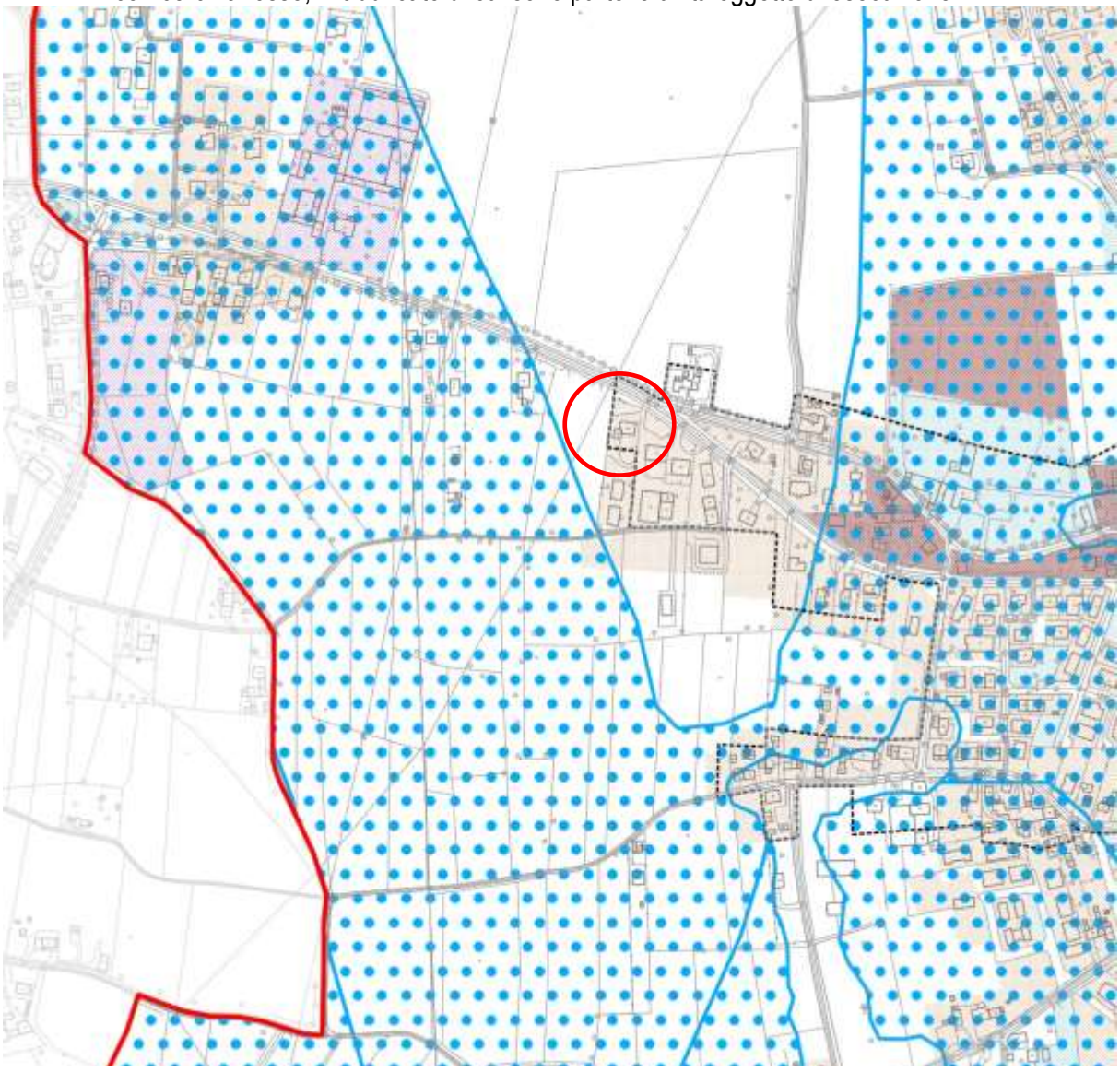
ZTO C1 "zone residenziali parzialmente edificate e di completamento" (art. 41 NTO) all'interno del perimetro di "Progettazione unitaria" (art. 21 NTO)

Modalità di intervento: C1 / 04 (tipo di ZTO e numero di riferimento tabella di dimensionamento ripartito per ATO); indice di densità edilizia = mq/mq 0.22; modalità: ID (*intervento diretto*)

L'immobile ricade all'interno della "delimitazione centro abitato (art. 4 D.Lgs. 285/1992) – centro urbano (art. 3 comma 1° lettera m) LR 50/2012

L'immobile ricade in "zone di urbanizzazione consolidata residenziale"

Fig. 4 – estratto Piano degli Interventi del Comune di ARCADE Tav. "Vincoli e sintesi della zonizzazione"
con cerchio rosso, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Fig. 5 – estratto Piano degli Interventi del Comune di ARCADE Tav. "Zonizzazione funzionale"
con cerchio rosso, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

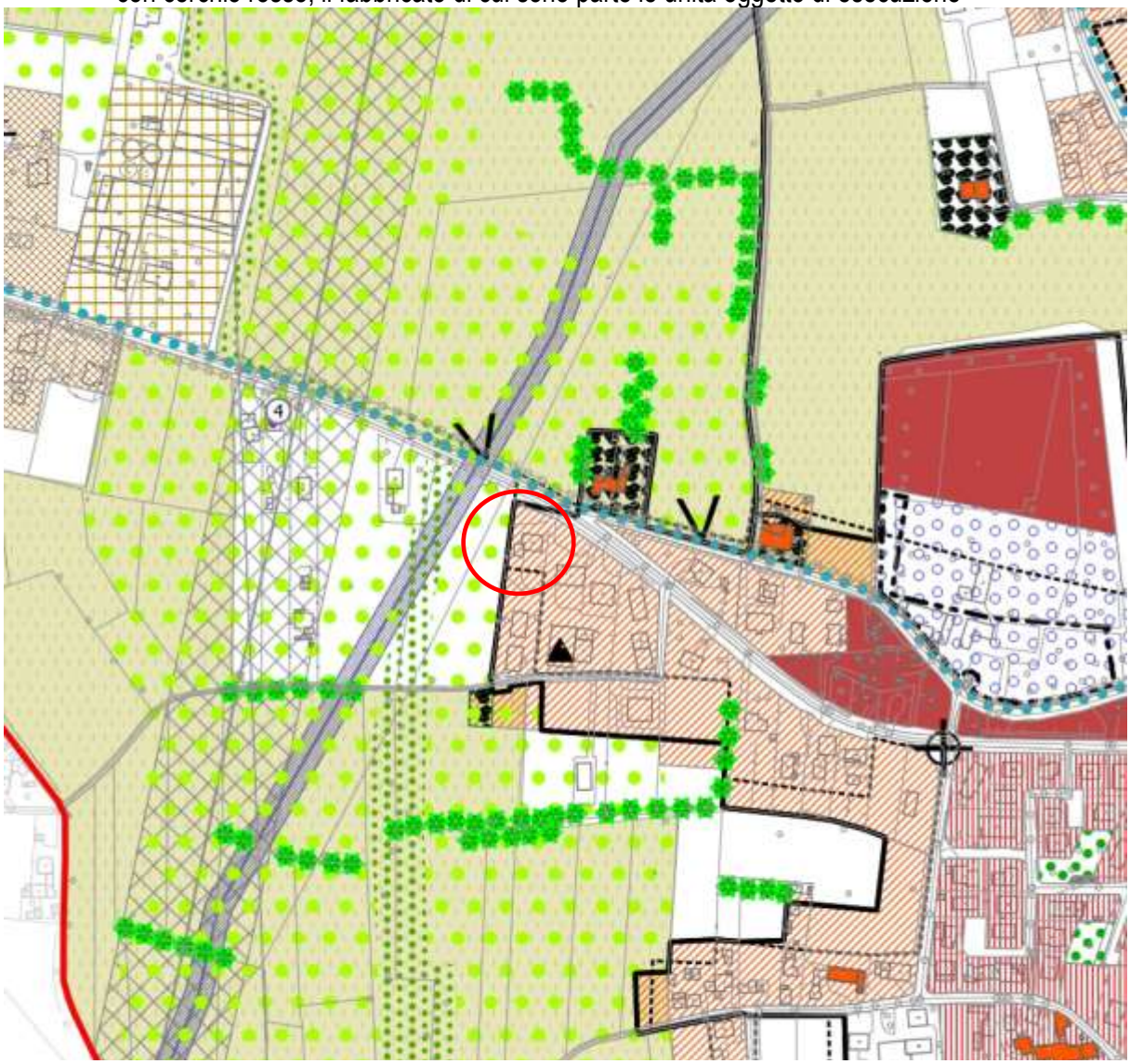
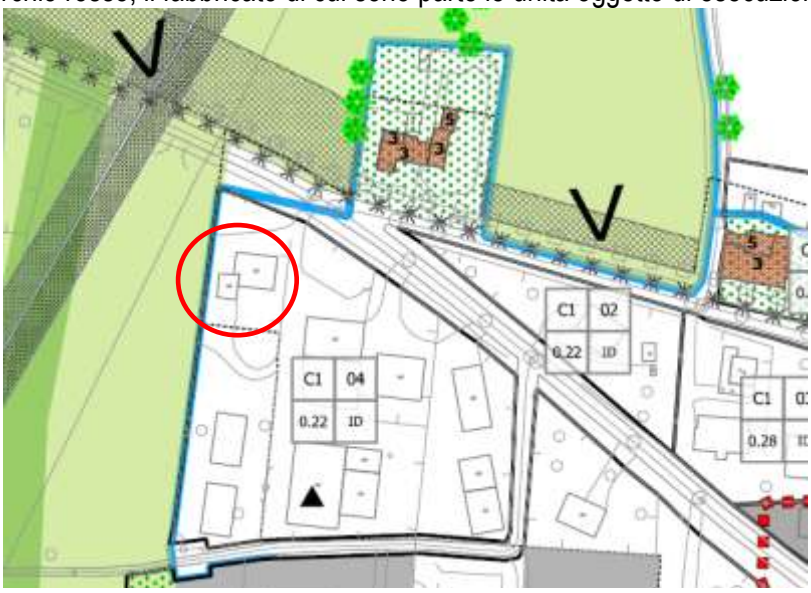


Fig. 6 – estratto Piano degli Interventi del Comune di ARCADE Tav. "Modalità di intervento"
con cerchio rosso, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

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 ARCADE è inserito in **Zona 2**.

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

Fig. 7 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021

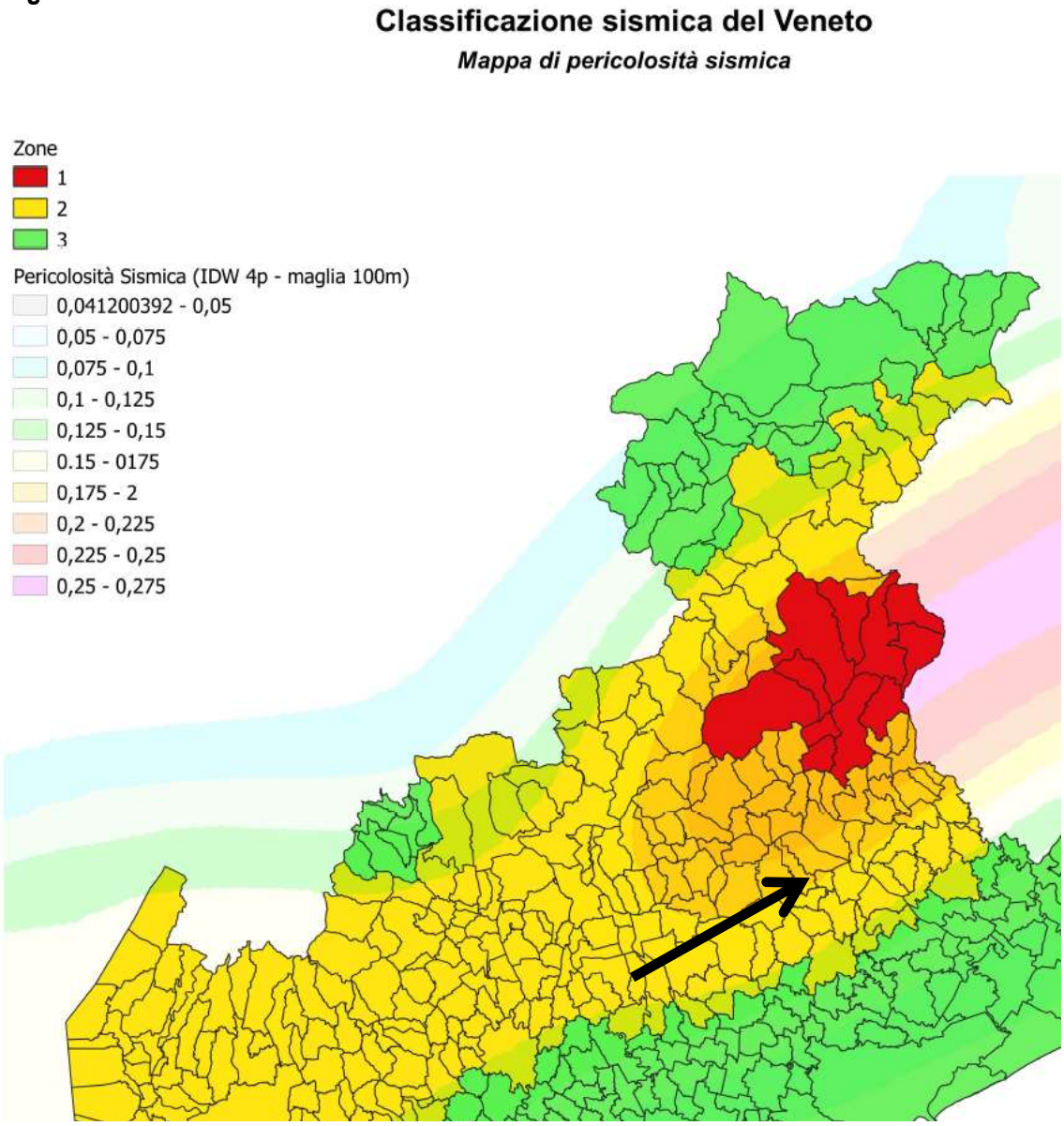


Tabella Zona	Accelerazione con probabilita' di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (A_g)
1	$0,25 < ag \leq 0,35$ g	0,35 g
2	$0,15 < ag \leq 0,25$ g	0,25 g
3	$0,05 < ag \leq 0,15$ g	0,15 g
4	$ag \leq 0,05$ g	0,05 g

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

5) CONFORMITA′ CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

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

Conformità scoperto pertinenziale mapp. 11 sub 22:

Si evidenzia che lo scoperto pertinenziale recintato dell'appartamento mapp. 11 sub 22 di fatto è un tutt'uno con l'attiguo confinante mapp. 2260, contiguo sul lato sud, attualmente di proprietà dell'esecutato n. 1, (ma oggetto di un preliminare di compravendita trascritto).

Infatti a cavallo del confine "catastale" fra i due scoperti ricade la piscina ivi realizzata, inoltre attualmente l'accesso all'appartamento avviene dal cancello insistente sul suddetto mappale 2260, pure le sistemazioni del giardino (camminamenti, verde, impianti).

La piscina non risulta catastalmente individuata nell'elaborato planimetrico e nemmeno nelle planimetrie catastali.

La piscina pur ricadendo per la maggior parte sul mappale 2260 (non oggetto di pignoramento) è allacciata alle utenze dell'appartamento staggito.

Inoltre sullo scoperto sono stati realizzati abusivamente dei manufatti (tettoie, ecc.) che dovranno essere rimosse, in quanto non autorizzate e non sanabili.

Conformità planimetria catastale MAPP. 11 SUB 27:

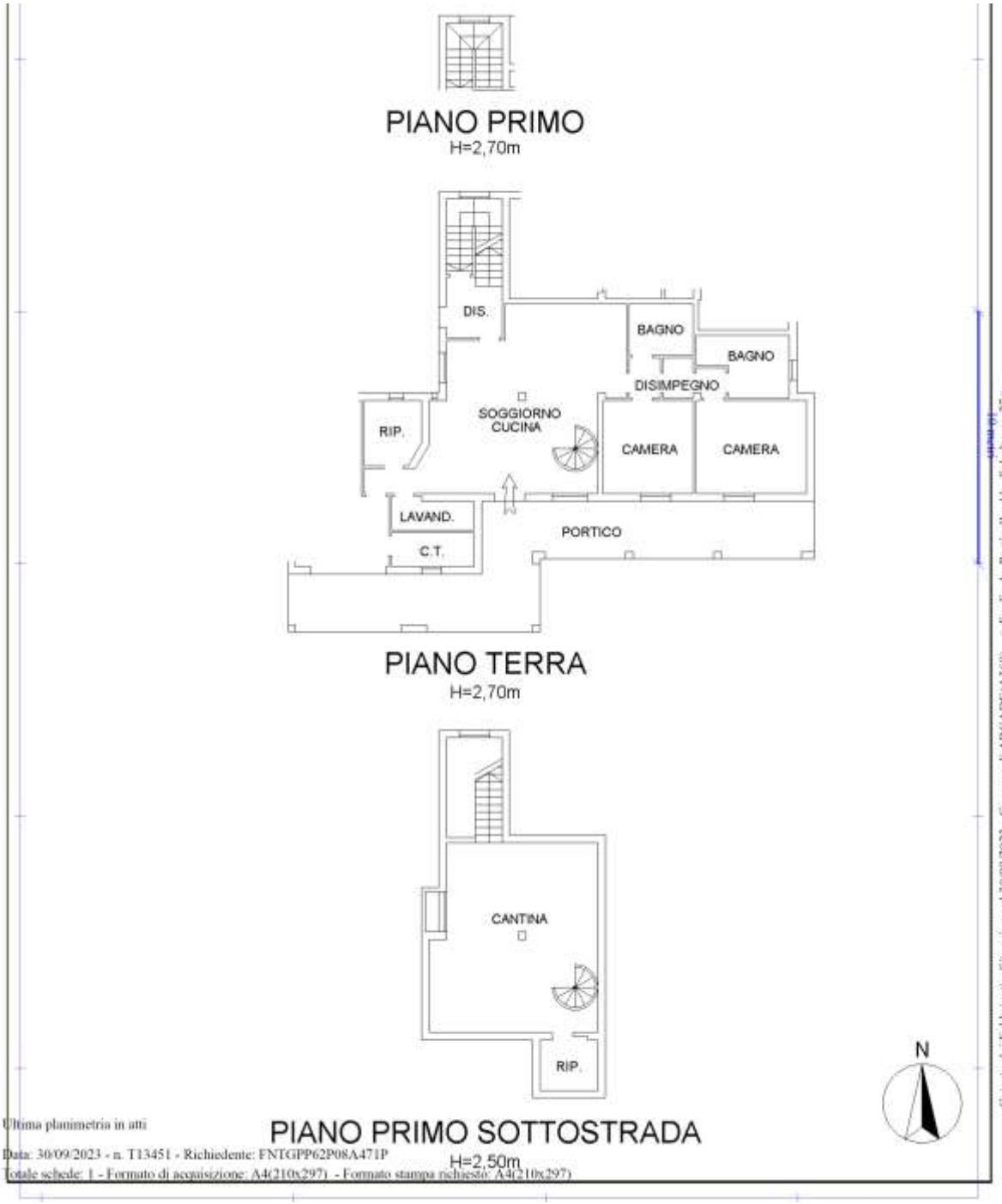
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell' **abitazione**, identificata con il mappale 11 sub 27 (fg. 4 di Arcade), depositata in banca dati in data 05/07/2007, **NON è conforme allo stato di fatto,** in quanto vi sono modifiche interne al piano terra e interrato , con ricavo di nuove tramezzature e vani accessori nel locale cantina al piano interrato, non è stata rappresentata la finestra sul lato est della lavanderia al piano terra, parte del garage è stato incorporato nella lavanderia.

Conformità planimetria catastale MAPP. 11 SUB 14:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage**, identificato con il mappale 11 sub 14 (fg. 4 di Arcade), depositata in banca dati in data 18/06/1993, **NON è conforme allo stato di fatto** in quanto internamente sono stati realizzati abusivamente dei divisori, e parte del garage è stato incorporato nella lavanderia.

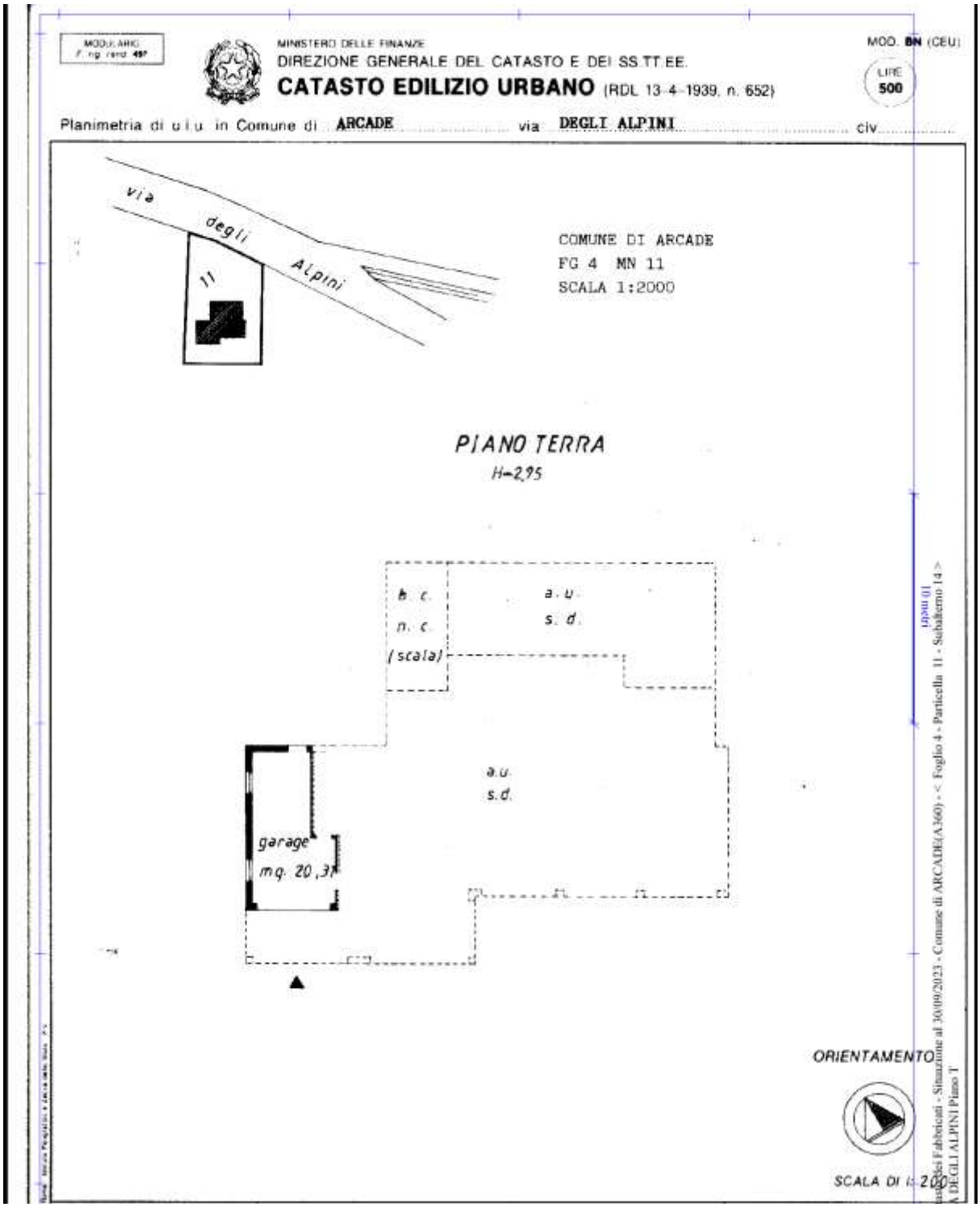
Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Fig. 8 – planim. catastale (fuori scala)**, fg. 4 di ARCADE, mappale 11 sub 27**



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Fig. 9 – planim. catastale (fuori scala)**, fg. 4 di ARCADE, mappale 11 sub 14**



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

DESCRIZIONE GENERALE:

L'alloggio al piano terra ed interrato, con garage e scoperto pertinenziale al piano terra oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare costruito nei primi anni 1970 e rimaneggiato nei successivi decenni.

Il fabbricato si eleva su complessivi due piani fuori terra ed uno interrato.

Originariamente il fabbricato nasceva adibito a negozio e laboratorio al piano terra e ad abitazione al piano primo.

Successivamente, negli anni 1990, il fabbricato è stato oggetto di ampliamenti e cambio d'uso per ricavo di locali di abitazione.

Il Certificato di Abitabilità, per quanto riguarda l'alloggio ed il garage oggetto della presente esecuzione, è stato rilasciato in data 08/10/2001.

Nel primo decennio degli anni duemila, il fabbricato, di cui sono parte le unità in oggetto, è stato oggetto di ulteriori modifiche, quali realizzazione di rampa di scale esterna, ampliamento e ricavo di nuovi alloggi con cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale e da ufficio a residenza.

Attualmente l'edificio è composto quindi da quattro alloggi, due al piano terra e due al piano primo, con i relativi posti auto.

Esternamente il fabbricato presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo.

Il lotto mapp. 11 su cui ricade la costruzione del fabbricato di cui sono parte le unità confina a nord con la pubblica strada "via degli Alpini" (S.P. n. 57 "Destra Piave").

Sul lato est il mapp. 11, in particolare sugli attuali mapp. 11 sub 20 (non pignorato) e mapp. 11 sub 22 (scoperto dell'alloggio pignorato) è gravato da servitù di passaggio per l'accesso dalla pubblica strada anche a favore di altri immobili, passaggio che ricade a sua volta anche su terreni in proprietà di terzi e che è a servizio del fabbricato in questione.

L'accesso all'alloggio oggetto di esecuzione avviene dalla pubblica strada "via degli Alpini", attraverso il passaggio esistente sul lato est del mapp. 11 e ricadente anche sui confinati terreni ad est in proprietà di terzi, attraverso l'accesso carraio attualmente esistente ad est del mapp. 2260 attualmente di proprietà dell'esecutato n. 1, contiguo sul lato sud dello scoperto mapp. 11 sub 22 con il quale di fatto forma un'unica area pertinenziale.

Da quanto si desume dall'elaborato planimetrico catastale, sebbene dagli atti non risulti una più precisa e dettagliata disposizione degli scoperti e/o assegnazione delle parti comuni alle varie unità, si evince che "catastalmente" gli scoperti pertinenziali presenti a nord del mapp. 11, con particolare riferimento a quelli individuati con il mapp. 11 sub 21 e mapp. 11 sub. 20,

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

sono comuni all'abitazione e garage oggetto di esecuzione (mapp. 11 sub 27 – 14), oltre alle altre unità facenti parte del fabbricato plurifamiliare.
Inoltre si precisa che il vano scale presente sull'angolo nord-ovest dell'abitazione mapp. 11 sub 27, oggetto di esecuzione, ricadente quindi nel perimetro della proprietà dell'esecutato, è utilizzato anche per l'accesso agli alloggi al piano primo.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'alloggio al piano terra si compone di soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, lavanderia (con doccia), c.t., garage, portico esterno sul lato sud (urbanisticamente destinato parte anche a posto auto).
Al piano interrato vi sono la cantina e ripostigli.
Il vano scale sull'angolo nord-ovest è su tre piani, accatastati unitamente al mapp. 11 sub 27 di proprietà del venditore, ma sono utilizzati anche per l'accesso ad altri alloggi presenti al piano primo.
Lo scoperto pertinenziale si sviluppa sui lati est – sud – ovest dell'abitazione e ha una superficie catastale di circa mq 630, in gran parte recintati.
Sull'area pertinenziale, oltre ad essere adibita a cortile, camminamenti, accessi, ecc., vi è una piscina realizzata a sud, di fronte al porticato, a cavaliere fra il mapp. 11 sub 22 ed il mapp. 2260, su cui ricade per la maggior quota parte.
Infatti lo scoperto mapp. 11 sub 22 è di fatto unito a sud con il contiguo mapp. 2260, attualmente di proprietà dell'esecutato n. 1.
L'attuale accesso carraio allo scoperto e all'abitazione in oggetto, come già relazionato, è posizionato sul lato est del mapp. 2260 (non pignorato).
I manufatti / tettoie realizzate sullo scoperto pertinenziale che non risultano accatastati e autorizzati urbanisticamente sono da ritenersi abusivi e non sanabili e pertanto da rimuovere.

Finiture esterne:

Le facciate esterne della porzione di fabbricato ove ricadono le unità in oggetto sono intonacate al civile e tinteggiate.
I serramenti esterni dell'abitazione al piano terra sono ad anta in legno con vetrocamera, esternamente vi sono gli oscuri in legno, eccezion fatta per il garage sul lato ovest che ha serramenti con profilo metallico e vetro semplice.

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

La pavimentazione del portico e del marciapiede attorno alla piscina è con piastrelle, mentre altre porzioni dello scoperto sono pavimentate con diversi materiali (tipo porfido, piastre di cls, ecc.).

Finiture interne:

Le pavimentazioni dell'alloggio al piano terra sono di diverse tipologie: parquet per zona giorno e camere (in molti punti usurato e con listoni che si tolgono), piastrelle per i bagni / lavanderia, copri pavimento in gomma bollato nei locali accessori / garage sul lato ovest.

La pavimentazione del piano interrato è in piastrelle.

Le pareti ed i soffitti interni al piano terra ed interrato sono intonacati al civile e per la maggior parte tinteggiati e/o con finitura tipo spatolato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La scala a chiocciola che collega internamente il piano terra con il piano primo è con struttura metallica.

L'ingresso e vano scala presente sul lato nord-ovest, che permette l'accesso anche ad altre unità al piano primo, è con pavimentazione in piastrelle di marmo, eccezione fatta per la rampa di scale tra piano terra ed interrato che non è stata ultimata ed è quindi priva di pavimentazione e lasciata con il calcestruzzo della struttura.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Dal collaudo statico datato 22/03/1973 e depositato all'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 07/04/1973 n. 218, si evince che il fabbricato originariamente era stato edificato con piano scantinato uso cantina, un piano terra adibito a negozio e laboratorio e da un piano primo adibito ad abitazione, con strutture portanti costituite da fondazioni in c.a., muratura in c.a. per lo scantinato ed in pilastri misti a muratura di laterizio per la parte in elevazione, solai interpiano in laterizio e cemento armato, solaio soffittatura in laterizio e c.a. portante la copertura realizzata con muretti e tavelloni. Il manto di copertura è in tegole.

Successivamente, negli anni 1990, il fabbricato è stato oggetto di ampliamenti, cambio d'uso per ricavo di locali di abitazione e la costruzione del portico sul lato sud in struttura lignea (travi e tavolato) con pilastri in cls e manto di copertura in tegole.

Il Certificato di Abitabilità, per quanto riguarda l'alloggio ed il garage oggetto della presente esecuzione, è stato rilasciato in data 08/10/2001.

Nel primo decennio degli anni duemila, il fabbricato, di cui sono parte le unità in oggetto, è stato oggetto di ulteriori modifiche, quali realizzazione di rampa di scale esterna,

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

ampliamento e ricavo di nuovi alloggi con cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale e da ufficio a residenza.
Nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di ARCADE 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.

La piscina esterna (che per la maggior parte ricade sul confinante mapp. 2260 con la porzione sud) è stata realizzata nell'anno 2008, ha dimensioni di circa m 8 x m 4, con annessa scaletta di dimensioni m 2 x m 2,50, profondità m 1,30. Dalle informazioni assunte dalle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che la piscina sarebbe stata realizzata su platea e struttura verticale prefabbricata in pannelli di acciaio rivestiti con teli in pvc, con bordo sfioratore per ricambio e filtraggio dell'acqua, con filtri ed impianti posti in un adiacente pozzetto e con posa di un fondo perdente.

Impianti:
L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.
L'impianto di riscaldamento dell'alloggio è con caldaia collegata a radiatori in acciaio del tipo lamellare.
L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e successive modifiche intervenute negli anni 1990.
L'impianto fognario non è attualmente collegato alla fognatura comunale e non è conforme alle attuali normative (sullo scoperto pertinenziale oggetto di esecuzione potrebbero ricadere tubazioni, pozzetti, vasche, ecc. di altre unità facenti parte del medesimo fabbricato, come pure i medesimi manufatti/condotte a servizio dell'unità oggetto di esecuzione potrebbero ricadere su parte dello scoperto pertinenziale alle altre unità facenti parte del medesimo edificio).
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

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura delle unità oggetto di esecuzione è **MEDIOCRE**.

Si segnalano locali fenomeni di muffe e macchie di umidità.

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, l'assenza e/o i superati isolamenti, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato oltre cinquanta anni fa, 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'immobile attualmente è occupato dalla parte esecutata e famiglia.

All'interno sono presenti materiali ed arredi 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.

Si evidenzia che la porzione sud della piscina ricadente nell'area scoperta pertinenziale mapp. 11 sub 22 ricade sul confinante mapp. 2260, di proprietà dell'esecutato n. 1, non oggetto della presente procedura di esecuzione forzata. Inoltre anche l'attuale accesso all'immobile avviene attraverso il suddetto mapp. 2260.

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.

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA′ URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

La costruzione del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risale ai primi anni 1970.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ARCADE, per la costruzione del più ampio edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto e successive modifiche risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza di Costruzione reg. costruzioni n. 15 rilasciata in data 31/03/1972 per la costruzione di fabbricato da adibirsi ad uso laboratorio confezioni e rivendita mercerie ed articoli vari;
- Permesso di abitabilità n. 3 rilasciato in data 11/04/1973 per la costruzione ad uso negozio ed abitazione;
- Licenza di Costruzione reg. costruzioni n. 32 rilasciata in data 05/08/1974 per la costruzione di una recinzione;
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi L. 28.2.85 n. 47 e ss.mm.ii. (cd. Condono Edilizio) n. 94 rilasciata in data 12/08/1989 (allegato alla pratica n. 189/86) per ampliamento locale caldaia al P.T., variazioni fori esterni, modifiche a canna fumaria locale caldaia, mancata formazione poggiolo, variazione posizione rampa accesso scantinato;
- Concessione Edilizia n. 85/89, prot. n. 3604, rilasciata in data 17/01/1990, per ampliamento e cambio uso per ricavo locali di abitazione, costruzione portico;
- Concessione Edilizia n. 5569/93, prot. n. 5569, rilasciata in data 06/12/1993, per cambio di destinazione d'uso con opere per ricavo di alloggio;
- Certificato di Abitabilità n. 18 del 08/10/2001, prot. n. 8616, rif. C.E. n. 85/89 e n. 5569/93, per alloggio al piano interrato e terra, negozio al piano terra, appartamento al piano primo e ufficio (sub 13 abitazione e sub 14 autorimessa civico n. 47; sub 12 negozio civico nn. 41-43, sub 15 ufficio civico n. 45/A; sub 16 abitazione civico n. 45/B);
- Autorizzazione Edilizia n. 5522/1997, prot. 5522, rilasciata in data 20/01/1998, per installazione insegna luminosa bifacciale (Nulla Osta Provincia di Treviso n. 46096 in data 23/12/1997);
- Concessione Edilizia n. 56/01, prot. 1487/01, rilasciata in data 27/06/2001 per realizzazione rampa di scale esterna e modifiche interne (manca inizio lavori);
- Concessione Edilizia n. 10 del 05/02/2003, pratica prot. 4393 del 15/05/2002 per realizzazione di rampa di scale esterna, ampliamento e suddivisione immobiliare per

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

formazione nuovo alloggio (seguita da richiesta di annullamento presentata con prot. 677 del 27/01/2006);

- Permesso di Costruire n. 45 del 28/07/2005 per ampliamento di fabbricato con cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale (mapp. 11 sub 12);
- Certificato di Agibilità n. 14 del 07/06/2007, rif. P.d.C. n. 45 del 28/07/2005, relativo all'abitazione e autorimessa mapp. 11 sub 18-19 (ex sub 12), civico n. 41;
- Permesso di Costruire n. 41 del 04/07/2007, Prot. 678/2006, per cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza e realizzazione di nuovo posto auto coperto (mapp. 11 sub 15);
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4432 del 06/05/2008 per costruzione piscina scoperta con struttura prefabbricata su mapp. 11 e mapp. 2207 (ora mapp. 2260) e relativa comunicazione di chiusura dei lavori prot. n. 6684 del 15/07/2008;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4579 / anno 2008 per installazione di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria su mapp. 11.

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 **NON è conforme** ai grafici autorizzati, in quanto vi sono opere non sanabili ed opere sanabili .

Opere Non Sanabili :

- manufatti / tettoie presenti sul lato est ed ovest dello scoperto mapp. 11 sub 22 non autorizzate, non sanabili e da demolire (parte delle coperture è in eternit, e parte con guaina) ;
- realizzazione di tramezzature internamente al garage, non sanabili e da demolire ;

Opere Sanabili :

- modifiche interne piano interrato con realizzazione di tramezzature interne per ricavo di ripostigli, modifiche interne tramezzature al piano terra, modifiche forometrie piano terra e interrato, e altre modifiche varie.

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

- Il locale al piano interrato autorizzato come cantina, presenta le finiture, le predisposizioni di un "angolo bar" con punto acqua, nonché la presenza dell'impianto di riscaldamento, che lo rendono un locale destinato a taverna.
- Nella lavanderia è stata realizzata anche una doccia
- L'altezza della zona giorno è leggermente inferiore a m. 2,70 in quanto vi sono delle controsoffittature.

Sanatoria urbanistica

Per le opere sanabili dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria mediante la verifica della cd. doppia conformità (art. 36 T.U. DPR 380/2001) con un costo indicativamente presunto alla data odierna di € 4.000,00 euro quattromila/00 + iva .

Le opere non sanabili dovranno essere demolite e rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario con un costo presunto all'attualità di euro 15.000,00 quindicimila/00 + iva .

Il costo per le variazioni catastali si possono quantificare all'attualità in Euro 1.500,00 millecinquecento/00 comprensivi di diritti catastali (+ iva).

8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Si precisa però che vi sono alcune incongruenze in merito ai titoli di provenienza delle odierne unità immobiliari pignorate (mapp. 11 sub 14-22-27) citati nella Relazione Notarile allegata al fascicolo.

In particolare ci si riferisce all'atto notaio Roberto Galanti del 22/03/1972 rep. n. 38.631 che ha riguardato l'acquisizione da parte dell'esecutato della quota di 1/2 di proprietà del terreno mappale 11 (su cui poi è stato edificato il fabbricato di cui sono parte le odierne unità immobiliari) e non della quota di 1/1 di proprietà come riportato erroneamente nella relazione notarile, in quanto l'esecutato per titolo precedente risultava già proprietario della restante

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

quota di 1/2 pervenutagli con altro titolo di provenienza (notaio Galanti rep. 32.661 del 21/12/1965), quest'ultimo titolo non riportato nella relazione notarile.

Inoltre il titolo di provenienza citato nella relazione notarile, notaio Santomauro del 13/09/2001 rep. n. 117.548, riguarda l'acquisto di altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato ma che non costituiscono e non hanno in precedenza rappresentato le odierne unità immobiliari pignorate (nello specifico trattavasi delle unità mapp. 11 sub 11-16).

Infatti, successivamente all'acquisto del terreno mapp. 11 con gli atti a rogito notaio Galanti rep. n. 32.661 e rep. n. 38.631, l'esecutato n. 1 edificava il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, che sono rimaste sempre di sua proprietà, benché nel corso degli anni siano intervenute alcune compravendita di unità immobiliari del medesimo edificio, ma riguardante altre porzioni che non sono interessate dalla presente procedura esecutiva.

Titolo di provenienza della parte ESECUTATA:

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

- **PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA'**

Atto di compravendita Notaio Roberto Galanti di Treviso del 21/12/1965 rep. 32.661, ivi registrato il 03/01/1966 al n. 50 vol. 221 e trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 14/01/1966 al n. 1069 del registro generale e al n. 1023 del registro particolare.

- **PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA'**

Atto di cessione di quote Notaio Roberto Galanti di Treviso del 22/03/1972 rep. 38.631, ivi registrato il 05/04/1972 al n. 1471 mod. 71 e trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 13/04/1972 al n. 7185 del registro generale e al n. 6313 del registro particolare.

Comproprietà parti comuni:

Alle unità immobiliari in oggetto competono la proporzionale comproprietà delle parti ed impianti dell'intero fabbricato comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Si evidenzia che non risultano pignorate le aree scoperte (mappale 11 sub 20 – sub 21) adibite ad accesso comune al condominietto di cui cui è parte, nonché a fondi di terzi.

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Nell'atto di vendita dell'unità mappale 11 sub 25 (notaio Santomauro rep 139282 anno 2007) fra le parti comuni cedute pro quota venivano citate i sudetti sub 20 e sub 21 . Sempre nel medesimo atto veniva fissato che all'immobile venduto vi si accede attraverso il vano scale esistente nella porzione di fabbricato di cui al mn. 11 sub. 27, rimasto di proprieta' del venditore, ma cio' solo fino a quando non verra' realizzato un autonomo accesso attraverso una scala esterna che insistera' sul mn. 11 sub. 21 (comune ad altre unita') per cui e' stata costituita la relativa precaria servitu' di passaggio pedonale (servitu' che si estinguera' automaticamente nel momento in cui verra' realizzato detto autonomo accesso).

Servitù:

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 in capo all'odierno esecutato, sono in parte desumibili dallo stato dei luoghi (quali ad esempio servitù di luci e vedute a favore e contro, servitù di sporto del tetto, stillicidio, condotte interrate, fognature, ecc.) e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- gli immobili vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive in atto esistenti per lo stato dei luoghi, titoli derivativi e destinazione del costruttore;
- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura;
- quanto stabilito all'art. 1117 e seguenti del Cod. Civile**;**
- servitù convenuta nell'atto notarile pubblico del Notaio Santomauro Pasquale di Oderzo (TV) in data 02/11/1993, rep. 73.016, trascritto in Treviso il 25/11/1993 ai nn. 28961/21468, con il quale le parti riconoscevano che esiste una servitù di passaggio a cavaliere del confine tra il MN. 829 da un lato ed i MN. 11 e 1480/a dall'altro (erroneamente indicati tutti al foglio 1 anziché foglio 4 di Arcade), su di una striscia di terreno larga circa ml. 6, e veniva costituita a favore e a carico degli immobili MN 1480/c e MN 1480/b una reciproca servitù di passaggio, a piedi e con ogni mezzo, da esercitarsi su di una striscia di terreno, larga circa ml. 6, che corre, dapprima, lungo il

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

lato nord-ovest ed il lato nord del MN 1480/b e poi corre, per circa 10 metri, a cavaliere del confine tra MN 1480/c e 1480/b;

- Si evidenzia che il mapp. 2260 (di proprietà dell'esecutato n. 1), confinante sul lato sud del mapp. 11, di fatto è ricompreso nel medesimo scoperto pertinenziale recintato unitamente al mapp. 11 sub 22, su cui ricade parzialmente la piscina ivi realizzata a cavallo delle particelle catastali mapp. 11 e mapp. 2260 e dal quale avviene l'attuale accesso carraio.
  Il mappale 2260 sebbene di proprietà dell'esecutato, non è pignorato, ed inoltre è oggetto di un preliminare di compravendita, registrato e trascritto.

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 130
Portico Piano Terra		circa mq 54
Garage Piano Terra		circa mq 24

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Cantina Piano Interrato e Vano Scale		circa mq 74
Scoperto pertinenziale comprensivo di porzione di piscina scoperta		catastali circa mq 630

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).

Appartamento Piano Terra	mq 130 x 1,00 =	circa mq 130
Portico Piano Terra	mq 54 x 0,33 =	circa mq 18
Garage Piano Terra	mq 24 x 0,50 =	circa mq 12
Cantina Piano Interrato e Vano scale	mq 74 x 0,50 =	circa mq 37
Incidenza scoperto		circa mq 33
Sommano Complessivi		**circa mq 230**

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2023 – Semestre 1
Comune di ARCADE (TV)
Fascia/zona: Centrale / CENTRALE
codice di zona: "B1"
Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: ottimo
Valore di mercato MIN: €/mq 1.100
Valore di mercato MAX: €/mq 1.200

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,

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**posizione zona: centro - zona centrale**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Valore minimo €/mq 1.151
Valore medio €/mq 1.236
Valore massimo €/mq 1.320

Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo €/mq 939
Valore medio €/mq 1.009
Valore massimo €/mq 1.079

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Valore minimo €/mq 822
Valore medio €/mq 867
Valore massimo €/mq 913

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 (due dei quali nella medesima via Roma) , riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Trilocale al piano terra di una casa singola suddivisa in due unità sovrapposte, edificata nel 1958 e ristrutturata negli anni 1980	centrale	90	€ 60.000,00	**Arrotondati €/mq 667**	www.immobiliare.it rif. ann. 60815785
Trilocale al piano primo di una casa singola suddivisa in due unità sovrapposte, edificata nel 1958 e ristrutturata negli anni 1980	centrale	90	€ 110.000,00	**Arrotondati €/mq 1.222**	www.immobiliare.it rif. ann. 60819188
Casa singola con giardino circa 500 mq, su tre piani, edificato a metà degli anni 1960 oggetto di recenti manutenzioni	centrale	271	€ 255.000,00	**Arrotondati €/mq 940**	www.immobiliare.it rif. ann. SG 344

Giudizio di valutazione

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

- Ubicazione: zona centrale
- Destinazione: residenziale

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

- Tipologia immobiliare: alloggio al piano terra con cantina al piano interrato, garage al piano terra, scoperto, piscina scoperta (parzialmente ricadente su altro mappale non oggetto di pignoramento), facente parte di un più ampio fabbricato su due piani
- Vetustà: primi anni 1970 (oggetto di modifiche negli anni 1990)
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre

Eseguite le analisi di cui sopra e vista l'attuale situazione del mercato immobiliare,
si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato
pari a ……..…… €/mq 1.000,00

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,
ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di ……..……€/mq 900,00

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà
pari a mq 230 x €/mq 900,00 = ……arrotondato…… **€ 207.000,00**

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 <u>l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;</u>**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico (se presenti), nonché gli impianti tecnologici, risalgono ad un'epoca le cui normative erano meno restrittive rispetto a quelle attualmente vigenti, pertanto non è garantita la conformità alle attuali normative;
- vi sono difformità edilizie e catastali.

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

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

Spese per demolizione opere non sanabili	€ 18.300,00
Spese per pratiche sanatoria conformità edilizia	€ 4.880,00
Oneri per regolarizzazione catastale	€ 1.830,00
Oneri per nuovo accesso	€ 10.000,00
Interventi minimi	€ 990,00
Totale detrazioni	**€ 36.000,00**

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 207.000,00 - € 36.000,00 = arrotondati € 171.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 171.000,00

(dicasi Euro centosettantaunomila/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:

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

***** TRASCRIZIONI *****

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 07/09/2022 ai nn. 35227 / 24676

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 25/08/2022, repertorio n. 5484, emesso dall'Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
con sede in Napoli (NA), c.f. 05828330638
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1: **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 ARCADE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 4 – **mappale 11 subalterno 14**

Immobile n. 2
Comune di ARCADE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 4 – **mappale 11 subalterno 27**

Immobile n. 3
Comune di ARCADE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 4 – **mappale 11 subalterno 22**

Sezione D – Ulteriori informazioni:
<< SI PRECISA QUANTO SEGUE: - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE. *[…omissis…]*>>

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

*****ISCRIZIONI *****

- **IPOTECA VOLONTARIA**
  Iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 09/11/2007 ai nn. 53510 / 14954

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 31/10/2007, rep. n. 139283/18927, a rogito notaio Santomauro Pasquale di Villorba (TV)

dati: capitale € 160.000,00; totale € 288.000,00;
durata 15 anni;

a favore di: **VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**
(creditore ipotecario)
con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1: **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 ARCADE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 4 – **mappale 11 subalterno 14**

Immobile n. 2
Comune di ARCADE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 4 – **mappale 11 subalterno 27**

Immobile n. 3
Comune di ARCADE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 4 – **mappale 11 subalterno 22**

Immobili da n. 4 a n. 8 […omissis…immobili NON oggetto della presente procedura…]

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**
Iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 26/05/2008 ai nn. 20257 / 4488

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 15/05/2008, rep. n. 140079/19583, a rogito notaio Santomauro Pasquale di Villorba (TV)

dati: capitale € 65.000,00; totale € 117.000,00;
tasso interesse annuo 5,95 %; durata 15 anni;

a favore di: **VENETO BANCA - S.P.A.** *(creditore ipotecario)*
con sede in Montebelluna (TV), c.f. 04167010265
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: Soggetto n. 1: **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 ARCADE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 4 – **mappale 11 subalterno 14**

Immobile n. 2
Comune di ARCADE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 4 – **mappale 11 subalterno 27**

Immobile n. 3
Comune di ARCADE (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione - – foglio 4 – **mappale 11 subalterno 22**

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

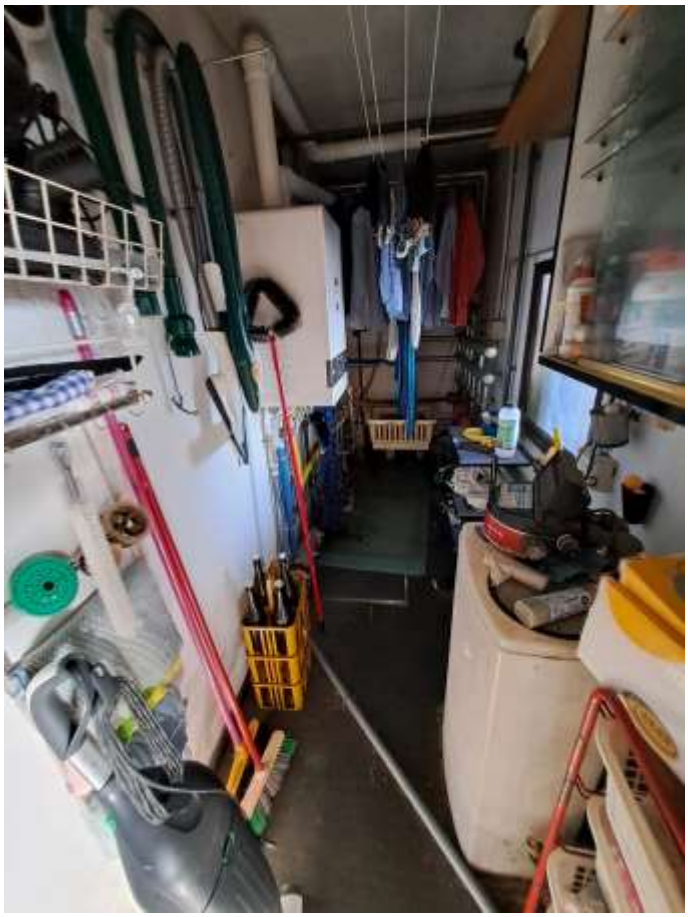
Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

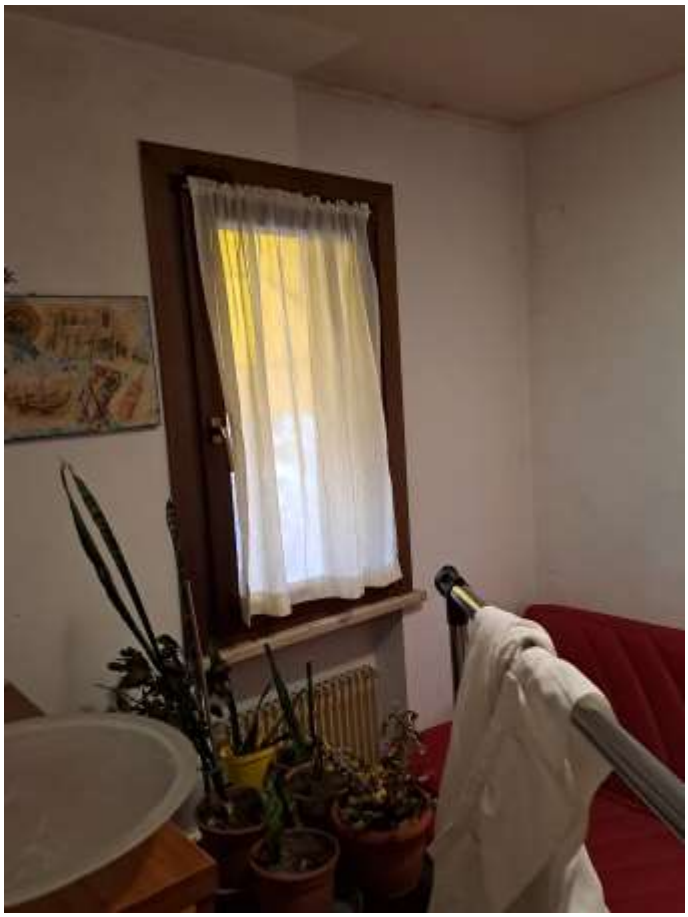
Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

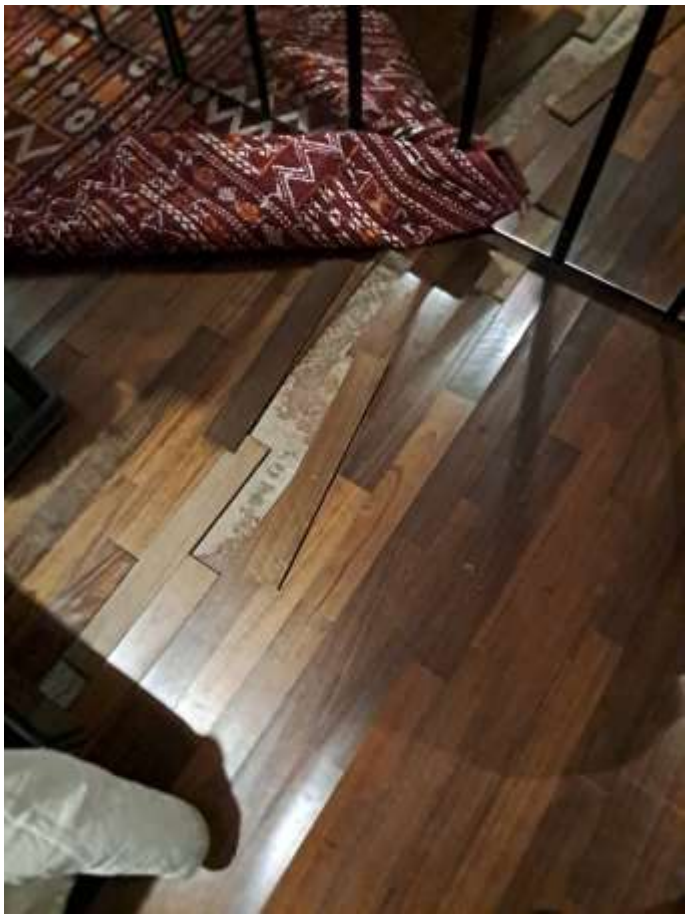


Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dbc6