# TRIBUNALE DI TREVISO

## CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare n° 557/15**

## Giudice delle Esecuzioni Dott. ALESSANDRA BURRA

Esecuzione promossa da:

[redacted]

Contro

[redacted]

# RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE



Esecuzione n. 557/2015 C.T.U. Parpinello geom. Giovanni n. 389 Albo Consulenti Tecnici
Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 -716326 –e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2cc24d1c8caeed55fd27cdf2eea

## PREMESSA:

Lo scrivente Geometra Giovanni PARPINELLO, con studio in Via Degli Alpini n°10 a Oderzo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1540, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del 07 maggio 2018, dal G.E. Dott. Alessandra Burra del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da: [redacted], il cui verbale di giuramento contenente tutti i quesiti viene, per comodità e completezza, allegato alla presente (sub 1), dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici ed a sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente E.I. effettuati in data 18 settembre 2018.

Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2cc24d1c8caeed55fd27cdf2eea

## INDICE


| | | |
|---|---|---|
| **VERIFICA DOCUMENTAZIONE** | **PAGINA** | **4** |
| **FORMAZIONE DEI LOTTI** | **PAGINA** | **5** |
| **LOTTO "A"** | | |
| **DESCRIZIONE DEI BENI** | **PAGINA** | **5-9** |
| **CONFORMITA' DATI** | **PAGINA** | **9** |
| **CONFORMITA' CATASTALE** | **PAGINA** | **9** |
| **CONFORMITA' URBANISTICA** | **PAGINA** | **9-10** |
| **DIVISIBILITA' QUOTE** | **PAGINA** | **10** |
| **VINCOLI** | **PAGINA** | **10** |
| **VALUTAZIONE** | **PAGINA** | **10-12** |
| **LOTTO "B"** | | |
| **DESCRIZIONE DEI BENI** | **PAGINA** | **12-14** |
| **CONFORMITA' DATI** | **PAGINA** | **14** |
| **CONFORMITA' CATASTALE** | **PAGINA** | **14-15** |
| **CONFORMITA' URBANISTICA** | **PAGINA** | **15** |
| **DIVISIBILITA' QUOTE** | **PAGINA** | **15** |
| **VINCOLI** | **PAGINA** | **15-16** |
| **VALUTAZIONE** | **PAGINA** | **16-18** |






Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

# RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI

## VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messami a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare certificato notarile, come previsto dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante, alla data del 25 novembre 2015, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che, per completezza della presente, si allega (sub 2) unitamente ad ispezione ipotecaria di aggiornamento sino al 04.10.2018.

Si è provveduto ottenere copia atto di provenienza in capo agli esecutati dei beni oggetto di pignoramento: compravendita 08 gennaio 1974 repertorio 16.541 notaio Parolin dr. Battista, registrato a Montebelluna il 14.01.1974 al n. 199/106 e trascritto a Treviso 09.01.1974 ai n.ri 742/683; compravendita 19 luglio 1960 repertorio 13.299 notaio Malabotta dr. Manlio, registrato a Montebelluna il 03.08.1960 al n. 154/83 e trascritto a Treviso 06.08.1960 ai n.ri 10614/9782; compravendita 10 dicembre 1973 repertorio 75.993 notaio Scarpa Gregorj dr. Ernesto, registrato a Montebelluna il 27.12.1973 al n. 4508/106 e trascritto a Treviso 08.01.1974 ai n.ri 717/666; atti tutti che si allegano (sub 3).

Inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, le visure, la mappa catastale, le planimetrie catastali, che si allegano (sub 4, 4a e 4b rispettivamente).

Trattandosi di compendio allibrato al Catasto Urbano avente superficie complessiva inferiore a mq 5.000, ma che comprende particelle di sola area urbana e/o allibrate al Catasto Terreni, è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001, che si allega (sub. 5).



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

## FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni staggiti, immobili storicamente parte di unico contesto ma di caratteristiche diverse, vicini ma contrapposti rispetto all'attuale viabilità pubblica, nel rispetto dell' autonoma fruibilità, della comoda divisibilità e della convenienza economica, sono stati suddivisi in due lotti, denominati "A" e "B" rispettivamente.

# LOTTO "A"

## DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del 18 settembre u.s. alla presenza degli esecutati.

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono come di seguito descritti e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Terreni, comune di Montebelluna, foglio 31, mappali:

275, Ente urbano di totali ha 0.03.92;

276, Ente Urbano di totali ha 0.01.48;

277, Ente urbano di totali ha 0.03.85;

1023, vigneto cl 1, ha 0.01.32, RD € 1,64 RA € 0,85;

1024, prato irriguo cl 3, ha 0.01.10, RD € 0,34 RA € 0,23.

Trattasi terreni complessivamente estesi ha 0.11.66 in un contesto urbano.

Alcuni di questi trovano altresì riscontro, presso il medesimo Dipartimento, Catasto Edilio Urbano, con comune di Montebelluna, sezione E foglio 1°, mappali:

275 subalterno 1, categoria A/3 cl 1, consistenza 13 vani, rendita € 637,82;

275 subalterno 2, categoria A/4 cl 4, consistenza 3 vani, rendita € 167,33;

276 area urbana;

277 area urbana, consistenza 385 $m^2$.



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

Precisandosi che i sopradescritti identificano una unità ad uso abitazione in fabbricato isolato, accessori relativi siti in Montebelluna (TV), ora capoluogo, un tempo frazione Visnà, via Cicognara, civico 2, nella mappa del Catasto terreni posto fra confini costituiti da demanio acque a nord, viabilità Pubblica ad est ed a sud, mappale 3153 ad ovest.

**DESCRIZIONE**

A sud dell'abitato di Montebelluna, tra il corso del canale Brentellone a nord, via dell'Ospedale ad est e via Cicognara a sud, è costruzione del XVII secolo, che si eleva su due piani e sottotetto e che richiama, nell'impianto e nella configurazione della facciata la tipologia della "villa veneta", come tale, con denominazione di "villa Dall'Orso", vincolata e censita.

Il fronte anteriore (sud) conserva la sua originaria tripartizione, si presenta simmetrico con aperture disposte lungo interassi regolari e con un sopralzo coronato da timpano. La parte centrale è connotata: al pianterreno da una porta con profilo ad arco a tutto sesto, ai lati della quale sono due finestre in posizione simmetrica ed a profilo architravato; mentre al primo piano da una monofora con profilo ad arco a tutto sesto, murato in corrispondenza della lunetta, che dà accesso ad un piccolo poggiolo, con sbalzo, mensoline, birilli e corrimano in pietra. Lateralmente a quest'ultima apertura, in asse con le sottostanti, si trovano due finestre simmetriche a profilo architravato, che, in corrispondenza del sottotetto, diventano due piccoli oculi ovali. Anche nelle parti laterali e sui fianchi, le aperture a profilo architravato si dispongono secondo assi che si concludono nel sottotetto mediante oculi ovali. Il sopralzo, che si innalza al di sopra della linea di gronda senza interromperla, presenta una monofora ad arco a tutto sesto, murata, tra due lesene sorreggenti una trabeazione triangolare.

La pianta, tripartita non simmetricamente da doppia muratura di spina che si eleva sino al tetto, identifica un salone passante per ogni piano, che disimpegna



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

quattro stanze, due per lato, ai piani terra e primo; sul lato sinistro (ovest), fra le stanze una scala a due rampe che collega i tre livelli.

La costruzione è affiancata: lungo il lato ovest e per metà di questo, da un piccolo corpo ad un piano, forse postumo all'originaria edificazione ma presente già all'impianto del catasto italiano (fine '800); sul lato nord da alcune superfetazioni al piano terra, realizzate verosimilmente negli anni 50/60 del novecento, che compromettono la lettura compositiva della facciata. Oltre a quanto sopra, fra la costruzione ed il confine ovest della proprietà, è stata realizzata una misera copertura con elementi traslucidi su inadeguata struttura in ferro, cui unica destinazione è la demolizione.

Il terreno, con accessi pedonale e carraio da via Cicognara (sud), complessivamente esteso 1.116 $m^2$ è destinato a giardino e percorrenze, ha forma regolare circa rettangolare leggermente cuneiforme e giacitura in piano. L'argine del canale "Brentellone di Pederobba", posto immediatamente a nord, ed oggetto di sistemazione idraulica negli anni '20 del secolo scorso, si trova sopraelevato di circa 2,5 metri rispetto al piano campagna, via dell'ospedale (est) supera in salita tale dislivello e, dal percorso pedonale in corrispondenza del ponte sul canale, attraverso un cancello di accesso pedonale ed alcune rampe di scala si recupera la quota del giardino.

L'uso storico è di casa padronale nell'ambito di azienda/compendio agricolo, successivamente frazionato per residenza di intendenti prima, di fittavoli/salariati poi, quindi solo nel recente recuperato quale abitazione unifamiliare. Lo stato di conservazione e manutenzione, per quanto attiene l'involucro e le strutture, può definirsi buono/soddisfacente. Allo stato attuale, le muratura che si ritengono prevalentemente in sasso e mattoni, sono intonacate internamente ed esternamente, i solai hanno struttura lignea, i serramenti sono in legno di fattura relativamente recente, con scuri pure in legno apribili ad anta, manto di copertura in coppi in opera su struttura lignea, pavimentazione al



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

pianterreno parte in cotto (mattoni) e parte con marmette in cemento colorate di fattura ascrivibile a metà del novecento, mentre al primo piano, sopra l'originario tavolato, è stato posato del linoleum. L'aspetto esteriore deve considerarsi buono in rapporto a fabbricati coevi non ristrutturati nel recente. Le dotazioni impiantistiche sono non consone alle attuali aspettative del mercato, internamente non sono presenti elementi di particolare pregio od interesse.

In merito alla classificazione energetica, considerata la consistenza dell'immobile, la sua superficie, il volume, il rapporto S/V fra i due, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, valutate le tecniche costruttive dell'involucro edilizio in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti rispetto ai fabbricati più recenti, indice di scadente qualità energetica. Si suppone, quindi, che il bene appartenga alla classe peggiore (G) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche modeste.

***DIMENSIONI E CONSISTENZA***

Il corpo principale ha dimensione di metri 16,50 x 13,50, con una superficie coperta di 222,75 $m^2$ che si ripete nei tre piani, con altezze libere di metri 3,10 il pianterreno, metri 3,50 il primo piano, mentre la soffitta, superiormente delimitata dalla struttura lignea del tetto "a padiglione" (quattro falde) con pendenza del 40%, ha altezze di metri 1,80 e 4,50 rispettivamente all'imposta ed al colmo; il corpo aggiunto sul fronte ovest, già latrina, ha superficie coperta di 17,50 $m^2$, si prescinde dalle ulteriori superfetazioni, verosimilmente da demolirsi per riportare l'immobile al suo originario splendore. La superficie coperta considerata è quindi 240 $m^2$, l'altezza di gronda è metri 8,10, la volumetria delimitata dall'involucro edilizio è circa 2.000 $m^3$.



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

La superficie lorda convenzionale vendibile dell'intero compendio, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso assomma complessivamente mq 660 ed è determinata dalle superfici lorde delle unità abitative per l'intero, della soffitta per quota di ½, dello scoperto in uso esclusivo per la quota del 10%.

**CONFORMITA' DATI.**

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi dei beni e quelli indicati nel pignoramento, i beni sono pertanto univocamente determinati.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Le visure catastali, pur nella correttezza dell'attuale intestazione, fanno riferimento alle planimetrie presentate il 29.12.1939 all'allora costituendo Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU). All'epoca il fabbricato risultava suddiviso in due abitazioni, successivamente dette unità sono state accorpate nell'attuale e pregresso stato, con inserimento di servizi nel rispetto delle dimensioni globali, senza per altro redigere alcuna variazione circa lo stato dei luoghi.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi dell'art. 19 comma 14 della Legge n° 122/2010 (G.U. n° 176 del 30.07.2010), non sussiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie catastali, per il che necessita predisporre gli elaborati per un preciso allineamento della posizione catastale.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Trattasi di costruzione risalente al XVII secolo, la conformità edilizia ed urbanistica ai sensi della L.47/85 deriva dal fatto che "l'edificazione è iniziata in epoca anteriore al 30.09.1967". Successivamente a tale data sono state richieste



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

svariate autorizzazioni, alcune negate, per le altre i lavori non sono mai iniziati, con l'unica eccezione in riguardo alla Concessione Edilizia protocollo 9221/82, rilasciata il 24 giugno 1982 in relazione alla pratica 122/82 per rifacimento del tetto ed allegata (sub 6). I lavori eseguiti, pur non rispettosi delle norme e buone tecniche di restauro, sono stati realizzati in ossequio alle prescrizioni impartite.

**DIVISIBILITA' IN QUOTE**

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero e non divisibile.

**VINCOLI**

Fabbricato e pertinenze sono occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

L'edificio è "villa Veneta" schedato dal Piano degli Interventi quale edificio di valore architettonico ed ambientale con grado di protezione 2: "edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno".

**VALUTAZIONE**

Nel comune di Montebelluna, sul limitare dell'abitato del capoluogo, zona di interesse architettonico ed ambientale, nuclei storici minori antecedenti alla data di impianto del Catasto Italiano ed aventi originariamente carattere agricolo, in posizione comoda ai servizi collettivi, è costruzione del XVII secolo, che si eleva su due piani e sottotetto e che richiama, nell'impianto e nella configurazione della facciata la tipologia della "villa veneta", come tale, con denominazione di "villa Dall'Orso", vincolata e censita, in stato manutentivo e conservativo buono, impiantistica non certificata in origine, dotazioni e finiture desuete e non confacenti alle odierne esigenze del mercato utenti, agibile ed abitabile.



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

## ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, rileva come l'immobile possa soddisfare più esigenze, ma che, nel suo stato attuale, visti i vincoli, l'unica possibile utilizzazione sia rappresentata dal restauro, ritiene pertanto di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: Ville Venete censite e vincolate, da totalmente restaurare, in stato manutentivo e conservativo buono.

I valori reperiti, relativi a trasferimenti recenti di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, non si sono rilevati omogenei, verosimilmente in funzione di vetustà e consistenze diverse, di ristrutturazioni/restauri più o meno accurate da eseguire, ovvero eseguiti in tempi più o meno recenti in zone variamente servite e/o diverso contesto urbano.

La relativa ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, ha permesso di selezionare due annunci postati nei mesi recenti, riferentesi ad immobili appartenenti a tale segmento di mercato:

Il primo per un immobile di 370 $m^2$, sito nel comune di Monastier (TV), zona agricola, posto in vendita per € 249.000, al valore medio marginale di 672 €/$m^2$.

Il secondo per un immobile di 1.200 $m^2$, sito nel comune di Abano Terme (PD), zona agricola, richiesta di € 700.000, valore medio marginale di 583 €/$m^2$.

Non si considerano i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare né lo sconto medio offerto in sede di compravendita, ovvero gap fra il prezzi medi di domanda ed offerta stante la rarità del bene in oggetto.

## ESPRESSIONE DEI VALORI

Per quanto sopra il sottoscritto identifica in 675 €/$m^2$ il valore marginale medio riferito all'oggetto di stima, ottenuto aumentando del 5% il valore marginale



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

medio aritmetico al $m^2$ rispetto ai comparabili, in quanto, stante la sua collocazione in posizione centrale, potrebbe più facilmente attrarre dei possibili interessati, e quindi in € 445.000 (660 $m^2$ x 675 €/$m^2$ = € 445.500) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 04 ottobre 2018

L'esperto stimatore
Geom. Giovanni PARPINELLO

## LOTTO "B"

### DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del 18 settembre u.s. alla presenza degli esecutati

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Gli immobili oggetto di stima sono come di seguito descritti e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Terreni, comune di Montebelluna, foglio 31, mappali:
280, Ente urbano di totali ha 0.04.50;
1897, Fabbricato urbano da accertare, di totali ha 0.05.50.
Trattasi terreni complessivamente estesi ha 0.10.00 in un contesto urbano.
Essi trovano altresì riscontro, presso il medesimo Dipartimento, Catasto Edilio Urbano, con comune di Montebelluna, Sezione E, foglio 1°, mappale 280 categoria A/6 classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 322,27 e mappale 3341 sub 1, categoria C/7 classe U, consistenza 170 $m^2$, rendita € 158,04; quest'ultimo





Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2cc24d1c8caeed55fd27cdf2eea

derivante dal mappale 1897 del catasto terreni in seguito ad accertamento d'Ufficio, relativa planimetria non disponibile.

Precisandosi che i sopradescritti identificano una costruzione diruta già ad uso abitazione rurale in fabbricato a schiera, separato da contermini con dividente cielo-terra, accessori relativi, alcune tettoie oggetto di accertamento, siti in Montebelluna (TV), ora capoluogo, un tempo frazione Visnà, via Cicognara, nella mappa del Catasto terreni posto fra confini costituiti da viabilità Pubblica a nord, mappali 1028 e 2664 ad est, mappale 287 a sud e mappale 1419 ad ovest.

**DESCRIZIONE**

Nel comune di Montebelluna, sul limitare a sud dell'abitato del capoluogo, zona di interesse architettonico ed ambientale, nuclei storici minori antecedenti alla data di impianto del Catasto Italiano ed aventi originariamente carattere agricolo, in posizione comoda ai servizi collettivi, è costruzione ora diruta, che si eleva su due piani, parte di una più vasta costruzione un tempo adibita a casa colonica, successivamente suddivisa in più unità con il metodo del lotto gotico. La porzione di che trattasi ed il relativo sedime sono divisi da contermini ed occupano l'estremità ovest dell'originaria costruzione rurale.

La costruzione, con vista libera su tre lati, è miserevole nell'aspetto, non occupata ed in stato di abbandono da oltre un ventennio, ha strutture portanti verticali in muratura, solaio e tetto a due falde con strutture lignee, manto di copertura in coppi.

Il terreno ha forma regolare, rettangolare leggermente trapezoide, con una piccola propaggine di circa 80 $m^2$ sul retro dell'originaria casa colonica, occupato da terzi, il residuo per la quasi totalità ingombro di materiali di terzi, presenti misere tettoie per circa 170 $m^2$di superficie, oggetto dell'accertamento da parte dell'U.T.E., il tutto pure in stato di abbandono.



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

Allo stato attuale l'immobile non è in grado di soddisfare alcuna funzione o necessità, stante il perdurato disuso ed abbandono, rappresenta però un valore la possibilità di recupero edilizio.

**DIMENSIONI E CONSISTENZA**

Il fabbricato abitazione ha pianta rettangolare circa metri 8,35 x 11,00, con una superficie coperta quindi di 91,85 $m^2$ che si ripete nei due piani, l'altezza di gronda e circa di metri 4,80, pendenza delle falde 35% circa. La volumetria delimitata dall'involucro edilizio è circa 530 $m^3$.

## CONFORMITA' DATI.

I dati indicati nel pignoramento riportano unicamente al mappale 280 ove è il fabbricato che insiste su un'area di 450 $m^2$, con ciò tale porzione del bene è pertanto univocamente determinata.

Il lotto però si compone anche del mappale 1897, già 297/c, proprietà degli stessi esecutati, per identica provenienza, ma non oggetto di pignoramento, privato del quale il fabbricato risulterebbe intercluso e con misera dotazione di area scoperta.

## CONFORMITA' CATASTALE

Le visure catastali, pur nella correttezza dell'attuale intestazione, fanno riferimento:

Per il mappale 280 alle planimetrie presentate il 09.12.1973 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU). All'epoca il fabbricato risultava suddiviso in entrata, tinello, cucina, cantina, dispensa, due camere, due locali ad uso granaio, privo di servizi, ed era allibrato in categoria A/6, fabbricati di tipologia rurale, categoria non più in uso all'attuale.

In riguardo all'entità di cui al mappale 1897, censito al Catasto Terreni quale fabbricato da accertare al Catasto Urbano, in seguito ad accertamento d'Ufficio,



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

lo stesso è stato provvisoriamente allibrato al Catasto Fabbricati come mappale 3341 sub 1, categoria C/7 (tettoia), consistenza 170 $m^2$, rendita € 158,04, a cura del proprietario/aggiudicatario l'obbligo dell'accatastamento.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi dell'art. 19 comma 14 della Legge n° 122/2010 (G.U. n° 176 del 30.07.2010), non sussiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie catastali, comportando le mutazioni riscontrate variazione nella rendita catastale, per il che necessita predisporre gli elaborati per un preciso allineamento della posizione catastale stessa.

**CONFORMITA' URBANISTICA**

In riguardo al mappale 280, trattasi di costruzione antecedente all'impianto del Catasto Italiano, la conformità edilizia ed urbanistica ai sensi della L.47/85 deriva dal fatto che "l'edificazione è iniziata in epoca anteriore al 30.09.1967". Successivamente a tale data non sono state richieste autorizzazioni, e non esiste prova documentale siano stati eseguiti dei lavori.

In riguardo al mappale 1897, sullo stesso sono state edificate delle misere costruzioni ad uso tettoia per uso deposito di materiale edile, in totale assenza di titolo abilitativo qualsiasi. Allo stato attuale dette opere non sono sanabili, la loro demolizione, obbligatoria, è nell'interesse economico del bene stesso.

**DIVISIBILITA' IN QUOTE**

Il bene in oggetto è costituito dai mappali 1897 e 280, solo quest'ultimo pignorato. L'intero è non divisibile.

**VINCOLI**

Fabbricato e pertinenze sono in stato di abbandono. L'edificio è schedato dal Piano degli Interventi quale edificio di valore architettonico ed ambientale





Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

con grado di protezione 4: “edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell’involucro esterno”. Lo scoperto è ingombro di cose di terzi di nessun valore. Una piccola parte dell’area scoperta è occupata da terzi, apparentemente senza titolo.

## VALUTAZIONE

Nel comune di Montebelluna, sul limitare dell’abitato del capoluogo, zona di interesse architettonico ed ambientale, nuclei storici minori antecedenti alla data di impianto del Catasto Italiano ed aventi originariamente carattere agricolo, in posizione comoda ai servizi collettivi, è costruzione che si eleva su due piani, in stato manutentivo e conservativo pessimo, inesistente impiantistica, dotazioni e finiture desuete e non confacenti, tecnicamente non fruibile.

### ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, rileva come l’immobile non possa soddisfare esigenze, e che, nel suo stato attuale, visti i vincoli, l’unica possibile utilizzazione sia rappresentata dal restauro, ritiene pertanto di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini dell’analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l’oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: terreni edificabili in zone A2 urbanizzate, ovvero costruzioni in zone A2 che consentano il recupero, ai fini abitativi di superficie comprese fra 160 e 240 $m^2$ entro volume di 450/650 $m^3$.

I valori reperiti, relativi a trasferimenti recenti di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, non si sono rilevati omogenei, verosimilmente in funzione di vetustà diverse, di ristrutturazioni/restauri più o meno accurate da eseguire, ovvero eseguiti in tempi più o meno recenti in zone variamente servite e/o diverso contesto urbano.



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

Anche la relativa ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, non ha permesso di selezionare annunci postati nei mesi recenti, riferentesi ad immobili sicuramente appartenenti a tale segmento di mercato.

Il comune di Montebelluna ha realizzato nel 2016, per utilizzo del PAT e IMU, una stima delle aree fabbricabili presenti nel territorio comunale, un pregevole lavoro che considera il mercato comunale dell'edificabile, nelle sue molteplici sfaccettature. Nel caso di specie esso identifica con metodo analitico, per le zone A2 prevedenti realizzazioni con interventi diretti, un valore di € 163,60 per $m^3$ edificabile e di € 490,80 per ogni $m^2$ di superficie realizzabile.

***ESPRESSIONE DEI VALORI***

Per quanto sopra il sottoscritto identifica in:

91,85 $m^2$ x 2 x 490,80 €/$m^2$ = € 90.159,96 il valore del bene in rapporto alla superficie esistente e realizzabile;

530 $m^3$ x 163,60 €/$m^3$ = € 86.708 il valore del bene in rapporto al volume esistente.

Conseguentemente in € 88.434 il valore medio riferito al 2016 è, in considerazione della contrazione dei valori immobiliari medi del 2% verificatasi nel 2017 sulla piazza di Montebelluna (fonte Borsinoimmobiliare.it) in € 86.500 (88.434 x (1-2%) = 86.665) il valore medio di mercato all'attuale, riferito all'offerta) per i beni in oggetto. Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerata una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per cancellazione delle formalità, e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, dato poi che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento e che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, il sottoscritto perito identifica in € 70.000 (settantamila)



Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 04 ottobre 2018

L'esperto stimatore

Geom. Giovanni PARPINELLO





Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2cc24d1c8caeed55fd27cdf2eea