

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 456/2022**

**Relazione dell'esperto stimatore.**

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, tel. 0422411257, veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c., prestava giuramento telematico il 21/10/2023.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno 29/05/2024.

In data 22/02/2024 si svolgeva il sopralluogo ai beni con il Custode e alla presenza continuativa dell'Esecutata "1" e di una famigliare, con il rilievo metrico di massima e fotografico.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Unico lotto di vendita – piena proprietà**

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un alloggio al piano primo, da un garage e dalle proporzionali quote delle parti comuni, siti in un condominio a tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), costituito complessivamente da otto unità.

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

**31038 - PAESE, via Montagnera n. 7 – località Postioma.**

[coordinate geografiche, civ.n.7: 45.72058565712135, 12.147112219430376]

L'accesso dalla via pubblica alle aree condominiali è attraverso un vialetto, delimitato da un lato da una siepe di confine e dall'altro da un vano per contatori dei servizi di rete, vialetto che conduce al cancello pedonale posto arretrato dal filo strada che successivamente prosegue al portone di accesso al condominio. All'interno, dall'atrio condominiale si accede al pianerottolo posto al piano primo con rampa ad un unico



tratto, sul quale pianerottolo si attestano gli ingressi agli alloggi, tra i quali -il primo a destra- quello dell'immobile staggito.

Al garage, posto al piano interrato, si accede esternamente attraverso un cancello carrabile, anch'esso arretrato dal filo strada, rampa a discendere e corsia di manovra per la parte scoperta; internamente con scala a rampa unica a scendere.

L'accesso allo spazio di parcheggio ad uso pubblico è complanare al livello della strada ed è posto tra l'accesso pedonale e l'accesso carrabile

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI PAESE (G229)

Catasto Fabbricati – Sez. Urb. A – Fg. 4 – via Montagnera piano 1-2

Int	p.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.a.s	R.C.
05	1-2	1136	8	A/2	2	4,5 vani	mq 76	mq 73	429,95 €
15	1-2	1136	18	C/6	3	mq 33	mq 37	-	73,29 €

### **CONFINI DEL LOTTO**

Da Nord in senso orario, appartamento: affaccio su esterno (sub 4), unità sub 9, vano scale sub 3, unità sub 11; garage: unità sub 17, muro perimetrale controterra, angolo con unità sub 9, area di manovra sub 2.

### **DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Esecutata "1", piena proprietà 1/1

Atto di compravendita in data 04/07/2006, Notaio Santomauro Pasquale n.rep.137449

/ n.racc. 17422, trascritto il 13/07/2006 ai nn. Reg. Part. 20717 / Reg. Gen. 35616;

Società venditrice "2"; immobili compravenduti in Paese (G229), via Montagnera, sez A, fg 4, mn 1136 sub 8 (cat. A/2) e sub 18 (cat. C/6).

Riporto dalla Sezione D: *"Gli immobili venduti partecipano con la rispettiva proporzionale quota di comproprietà - quale risulta dalle tabelle millesimali di cui*



*appresso - alle parti comuni del condominio, tali per legge ex artt. 1117 e seguenti del c.c., per destinazione e quali risultano dal regolamento di cui appresso e, in particolare: - percorso pedonale di mq. 57, e di cui al mn. 1136 sub. 1 (b.c.n.c. ai sub. dal 4 al 19); - area di manovra agli accessi carrai, e di cui al mn. 1136 sub. 2 (b.c.n.c. ai sub. dal 4 al 19); - vano scale e disimpegni, e di cui al mn. 1136 sub. 3 (b.c.n.c. ai sub. dal 4 al 19); - area urbana di mq. 33 e di cui al mn. 1136 sub. 21; - area urbana di cui al mn. 1137 - di mq. 140, destinata a parcheggio privato di uso pubblico, fermo restando che è rimasta in piena ed esclusiva proprietà della società venditrice la striscia di terreno di cui al mn. 1136 sub 20 del foglio 4. Quanto venduto e' stato trasferito con le servitu' dipendenti dai luoghi, dal condominio e createsi per effetto di costruzione, in particolare con le servitu', i vincoli anche di uso pubblico, le clausole e le pattuizioni di cui all'atto in data 6 ottobre 2004, del notaio P. Santomauro di Villorba, rep. 132635, registrato a Treviso il 20 ottobre 2004 al n. 100323/1V ed ivi trascritto il 16 ottobre 2004 ai nn. 42776-777/27817-818, ben noti alla parte acquirente. Quanto venduto è disciplinato da un "regolamento di condominio", con annesse "tabelle millesimali", che la parte acquirente si è obbligata a rispettare e a far rispettare anche a suoi eventuali aventi causa e locatari, "regolamento" e "tabelle", che in unico fascicolo, sono allegati all'atto in data 27 giugno 2006, rep. 137.397 del notaio P. Santomauro di Villorba e ai quali si è fatto riferimento anche per l'individuazione delle parti comuni e la ripartizione delle spese dei vari enti comuni."*

Si evidenzia che i sottoelencati mappali, indicati in atto e nella Sezione D della nota di trascrizione (b.c.n.c., area urbana e parcheggio privato uso pubblico), fanno parte della rispettiva quota proporzionale di comproprietà alle parti comuni del Condominio e non risulterebbero volturati:

Id.	p.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	descrizione	R.C.
-----	----	----	-----	------	-----	-------	-------------	------



-	-	1136	1	b.c.n.c.	mq 57	percorso pedonale	-
-	-	1136	2	b.c.n.c.	-	area manovra acc. carrai	-
-	-	1136	3	b.c.n.c.	-	vano scale e dis.	-
-	-	1136	21	F/1	mq 33	area urbana	-

nonché dell'area esterna verso la via Montagnera

Id.	p.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	descrizione	R.C.
-	-	1137	-	F/1	-	mq 140	parc. priv. uso pubb.	-

Il fabbricato condominiale giace sull'area identificata al

Catasto Terreni – Fg. 4

Id.		MN	Qualità	Cl.	Sup.Cat.	R.D.	R.A.
-	-	1136	ente urbano		mq 860	-	-

e l'area esterna verso la via Montagnera corrisponde al

Catasto Terreni – Fg. 4

Id.		MN	Qualità	Cl.	Sup.Cat.	R.D.	R.A.
-	-	1137	ente urbano		mq 140	-	-

**Nota:** il MN 1136 sub 20, (cat. F/1) area urbana di mq 81, rimasto in sede di compravendita in piena ed esclusiva proprietà della Società venditrice Soggetto "2", è ad oggi catastalmente intestata ad altro Soggetto privato "3";

Il MN 1137, (cat. F/1) parcheggio privato ad uso pubblico, è ad oggi catastalmente intestato alla Società venditrice "2" per 882/1000 e a Soggetto privato "4", condomino per 117827/1000000.

Dalla Certificazione Notarile alla data del 13/02/2023, si riportano i riferimenti del precedente atto di compravendita di acquisto in capo alla Società Soggetto "2":

- in data 06/10/2004, Notaio Santomauro Pasquale n.rep. 132635, trascritto a Treviso in data 16/10/2004 ai nn. 42776/27817 (per la quota 1/1 piena proprietà).



## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

### **Pregiudizievoli**

#### **TRASCRIZIONE del 26/01/2023 – Reg. Part. 2220 / Reg. Gen. 3029**

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Treviso n.rep. 7685 del 24/11/2022, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a favore: Soggetto "5", contro: Esecutata "1", pignorati i MN 1136, sub 8 e sub 18 del Fg. 4 alla sez. A del N.C.E.U. di Paese per il diritto di piena proprietà 1/1.

Riporto dalla Sezione D: *"Trattasi di trascrizione in rettifica alla nota del verbale di pignoramento trascritto in data 30/12/2022 ai nn.52730/36644 per errata indicazione del comune dell'immobile n. 2 in quanto per errore è stato indicato Comune di Treviso anziché l'esatto Comune di Paese. Il titolo e' allegato alla nota nn.52730/36644 del 30.12.2022."*

#### **TRASCRIZIONE del 30/12/2022 – Reg. Part. 36644 / Reg. Gen. 52730**

Trascrizione rettificata in data 26/01/2023 come sopra riportato.

Nota: la trascrizione riguarda la presente procedura.

\*\*\*

#### **ISCRIZIONE del 13/07/2006 – reg. part. 9046 / reg. gen. 35617**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Notaio Santomauro Pasquale n.rep. 137450/17423 del 04/07/2006, per totali: € 324.000,00, di cui Capitale: € 180.000,00 (tasso interesse annuo: 4,053%) e durata: 40 anni; ipotecati i beni in Paese (G229), via Montagnera, sez A, fg 4, mn 1136 sub 8 (cat. A/2) e sub 18 (cat. C/6); a favore: Soggetto "6", contro: Esecutata "1".

Riporto, per estratto, dalla Sezione D: *"[...] Gli immobili costituiti in ipoteca partecipano con la proporzionale quota di comproprietà alle parti comuni tali per legge e per destinazione".*



**Nota:** si evidenzia che il MN 1136 sub 21 (“- area urbana di mq. 33”) e il MN 1137 (“- area urbana - di mq. 140, destinata a parcheggio privato di uso pubblico”) ambedue catastalmente censiti come F/1, pur descritti nell’atto di compravendita, non sono stati oggetto di trascrizione al S.P.I. e di voltura al Servizio catasto; da verifica documentale per confronto, tali particelle sono state, invece, oggetto di compravendita in quota parte da altro Condomino in data 10/07/2006 (trascrizione del 26/07/2006 al n.part. 22065 / n.gen. 38127), rimanendo queste, quindi, per 882/1000 ancora intestate in ditta alla Società venditrice “2”.

### **Vincoli**

#### **TRASCRIZIONE del 16/10/2004 – Reg. Part. 27818 / Reg. Gen. 42777**

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Notaio Santomauro Pasquale di Villorba n.rep. 132635 del 06/10/2004; a favore Società venditrice “2”, contro Soggetto “7”, per il diritto di Servitù di non edificabilità; immobili siti in Paese: MN 200 sub 4, sub 2, sub 3, della sez A, fg 4 del N.C.E.U e MN 200 (mq 1156) del fg 4 del N.C.T. quali fondi serventi; MN 1136 (mq 860), MN 1137 (mq 140) del fg 4 del N.C.T. e MN 1136 e MN 1137 della sez A, fg 4 del N.C.E.U. quali fondi dominanti.

Riporto dalla Sezione D: *“Negli immobili descritti al quadro B n. 2, di proprietà della Società “2” è inclusa anche tutta l’eventuale capacità edificatoria connessa ed insita nella proprietà del Soggetto “7” e cioè quella dei mn.200 sub. 4, sub. 2 e sub. 3, sezione A, foglio 4 del Catasto Fabbricati del Comune di Paese, corrispondenti, in catasto terreni, al mn. 200 ((ex 200/a), di are 11.56), cubatura che, dunque, potrà essere utilizzata dalla Società “2” sull’immobile di sua proprietà, venendo a costituirsi la relativa servitù”.*

Diritti e servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, con quelle dipendenti dai luoghi, dal condominio e createsi per effetto di costruzione, in particolare con le



servitù, i vincoli anche di uso pubblico, le clausole e le pattuizioni di cui al soprariportato atto in data 06/10/2004, Notaio Santomauro Pasquale n.rep. 132635, trascritto a Treviso in data 16/10/2004 [...] tra i quali l'obbligo "a destinare, all'esterno di eventuali recinzioni, a parcheggio privato d'uso pubblico, [...], precisamente la porzione identificata con il MN 1137 (ex 200/c), fg 4, vincolandone la relativa superficie e consentendo, espressamente alla trascrizione del relativo vincolo".

### **DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

In corso di sopralluogo, si sono visionate le parti esterne, interne ed eseguito il rilievo dei vani pignorati con destinazione a residenza, garage e sottotetto praticabile, mentre per le parti comuni e le aree esterne al fabbricato ho ritenuto sufficiente fare riferimento a quanto descritto negli elaborati grafici, sia di progetto che catastali, con l'effettuazione di sola verifica a vista per le parti necessarie al raggiungimento dei beni pignorati.

### **Disposizioni dei vani e delle superfici**

Alloggio, piano primo: h. ml 2,75; soggiorno-cottura (mq 26,11), disimpegno (mq 1,07) camera 1 (mq14,35), camera 2 (mq 10,33), bagno (mq 5,20); terrazzini mq **12,84** superficie lorda mq **67,88**;  
sottotetto: h. ml 1,60-2,91: mq **16,70** circa, sottotetto h.ml 1,20-2,32: mq **16,40** circa,  
Garage, piano interrato: h. ml 2,39; garage (mq 34,21); superficie lorda mq **41,06**.

**Nota:** superfici approssimate indicate come descrittori della consistenza, in parte rilevate in loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista, in parte dedotte dalla restituzione grafica, dalla documentazione catastale e dalla documentazione rinvenuta in corso di Accesso Atti.

### **DIMENSIONI**

Alle superfici individuate ho applicato i rapporti mercantili di riferimento al fine di



ragguagliare la superficie commerciale (con rif.: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari):

	Superficie	Rapporto mercantile	Superficie ragg.
alloggio	67,88	1,00	67,88
terrazzini	12,84	0,25	3,21
garage	41,06	0,50	20,53
sottotetto (parte h.ml 1,60-2,91)	16,70	0,50	8,35
sottotetto (parte h.ml 1,20-2,32)	8,80	0,25	2,20
<b>sommano</b>		<b>mq</b>	<b>102,17</b>

#### **IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

L'immobile condominiale, completato nel 2006, ha vetustà di 18 anni ed appare di buona qualità, dall'estetica commerciale standard del periodo e di ispirazione rurale, con portone condominiale figurativamente ad arco e percorsi pedonali in pietra, il fronte Nord è arricchito da due finestre di aerazione a "occhio".

Le parti comuni interne, quali ingresso, disimpegno e pianerottoli, sono in piastrelle di ceramica/gres dal taglio commerciale, gradini in marmo di tipo e taglio commerciale, tinteggiature a civile con finitura tenue tipo grassello, serramenti d'ingresso in legno a disegno, esterni degli alloggi in legno dal disegno semplice. Il vano scala ha andamento lineare a rampe interpiano uniche sovrapposte, con parapetto in ferro "a bacchette", collega a scendere il piano garage e a salire il piano primo. I vani condominiali hanno in generale dimensioni standard minime. Il piano di copertura a due falde sviluppato a due altezze è impostato con sbalzo su cornice decorativa dal profilo tradizionale; manto in coppi con lattonerie dal disegno funzionale. Ringhiere ai terrazzini in ferro dal disegno semplice "a bacchette", fori finestre con oscuri a balcone in legno.



Il piano interrato, dalle finiture più semplici correlate alla funzionalità, ha pavimentazione carrabile in cemento liscio, rampa lavorata per anti-scivolamento, pareti in cemento a vista, dipinte nelle parti interne, ampia finestra alla bocca di lupo in pvc, illuminazione di tipo industriale, porta interna in metallo tagliafuoco, cancello carrabile in metallo a due ante ad apertura elettrica.

L'alloggio rivolto principalmente a Est, ha distribuzione dei vani in zona giorno, composta da vano unico, e in zona notte, distinta dalla prima da un piccolo disimpegno che distribuisce a due camere e al bagno.

Nel vano soggiorno-cottura è posizionata una scala a chiocciola di accesso al sottotetto in metallo e legno dalle dimensioni minime, di produzione prefabbricata con dimensioni inferiori agli standard richiesti.

Nel sottotetto è stato realizzato un bagno nel vano a soffitta, forniti di riscaldamento e illuminazione elettrica, con due lucernai vetrati al tetto (dimensioni tipo "passo d'uomo") con serramenti modello "velux".

**Alloggio. Pavimenti:** piastrelle in formato e dimensione tipo commerciale in soggiorno e disimpegno; in legno a doghe, incollato, di dimensione commerciale; piastrelle in ceramica in bagno; piastrelle nei terrazzini con cornice di finitura in marmo.

**Rivestimenti:** in bagno: zoccolino in piastrelle come il pavimento, a seguire, e pareti idrorepellenti lavabili in grassello; nella zona cottura, in piastrelle ceramiche di piccolo formato commerciale. **Serramenti:** esterni in legno a sezione semplice, con vetrocamera, balconi in legno; interni in legno, a battente per le camere e scorrevoli per soggiorno e bagno, foggia e ferramenta del periodo di costruzione. **Tinteggiature:** tipo civile. **Impianto idrico-sanitario:** di base: lavella in cucina; bagno: lavandino, doccia, bidet, wc. **Cottura cibi:** piano di cottura a gas. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaia a combustione di gas (Immergas Eolo mini 24 kW) anche per



acqua calda sanitaria, termostato, termosifoni in acciaio nei vani. Consultato il manutentore dell'impianto tramite etichetta apposta alla caldaia, questi mi riferisce che l'ultima manutenzione cadenzata effettuata risale al 2015 (per il riavvio dell'impianto si può prevedere un costo approssimativo di € 500, salvi ulteriori costi per la sostituzione di parti eventualmente non più funzionanti e/o obsolete). Impianto di raffrescamento: split in disimpegno e unità esterna "dual" nel terrazzino a Nord. Impianto elettrico: del periodo di costruzione, con lampada di emergenza. Impianto antintrusione: esistente. Impianto telefonico: punto di prelievo/consegna da servizi di rete. Impianto televisivo: esistente. Acqua: Esecutata "1" riferisce essere da acquedotto. Fognatura: gestione condominiale, a svuotamento periodico e scarico acque reflue domestiche e assimilabili nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo tramite pozzi disperdenti. Energia elettrica: punto di prelievo/consegna da servizi di rete.

**Sottotetto.** Pavimenti: in legno prefinito incollato, di qualità e dimensione commerciale; piastrelle in ceramica in bagno. Rivestimenti: in bagno con piastrelle come il pavimento, fughe a seguire. Serramenti: in bagno, finestrella di aerazione ellittica a forma di "occhio" con telaio in legno e vetrocamera; in bagno e in soffitta: due lucernai in legno e vetrocamera, tipo "velux", posizionati nello spazio tra le travi del tetto. Tinteggiature: tipo civile. Impianto idrico-sanitario: bagno con lavandino, vasca, bidet, wc. Impianto di riscaldamento: termosifoni in acciaio nei vani, collegati all'impianto del sottostante alloggio. Impianto di raffrescamento: split in soffitta collegato all'unità esterna "dual" nel terrazzino a Nord. Impianto elettrico: esistente. Impianto televisivo: collegamento esistente.

**Garage.** Pavimenti: in cemento liscio. Serramenti: portone basculante in lamiera metallica ad apertura manuale; in bocca di lupo, ampia finestra a due ante e sopra luce



a ribalta in PVC. Tinteggiature: tipo civile su intonaco e su cemento, Impianto elettrico:

esistente, punti luce funzionali e di tipo industriale.

\*\*\*

### **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Dalla documentazione disponibile sul sito istituzionale,

<https://www.comune.paese.tv.it/c026055/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/>

idtesto/256, il MN 1136 del Fg. 4, area su cui insiste l'immobile oggetto di

pignoramento, rientra nella zonizzazione del P.I. Variante n.3 parte ad uso pubblico

su strada via Montagnera e parte in zona residenziale di riqualificazione Z.T.O. B1

(comparto 162) indicato con cartiglio [TRQ 4 IED b] che rientra tra le aree consolidate.

Trattasi di ambiti completamente formati dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Viene confermata la volumetria esistente legittimata. Sono ammessi gli interventi di

cui alle lettere a, b, c, d di cui all'art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi – del D.P.R.

6 giugno 2001, n. 380. Sono ammesse le nuove costruzioni in ampliamento e le nuove

costruzioni nei lotti che non hanno concorso alla realizzazione dell'edificazione

esistente, secondo i seguenti parametri urbanistici:  $I_f = 0,28 \text{ mq/mq}$ ;  $H = m \ 9,50$ ;  $N_p$

= non superiore a 3;

Ai sensi della vigente normativa in materia DPR n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 19 della

legge 6/8/1990, n. 241 e s.m.i., gli interventi diretti si realizzano a mezzo di strumenti

di legittimazione costituiti da: Permesso di Costruire (PdC), Segnalazione Certificata

di Inizio Attività (SCIA), Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), procedura

abilitativa semplificata (PAS). L'area nella fattispecie rientra in zona a terreno idoneo:

terreni posti in zona pianeggiante con le seguenti caratteristiche: ottimi dal punto di

vista geotecnico (terreni prevalentemente ghiaioso sabbiosi); ottimo drenaggio, con

massimo livello della falda freatica superiore ai cinque metri dal piano campagna;



assenza di cave e discariche; assenza di esondazioni storiche.

P.A.T. - N.T. Aree di Urbanizzazione Consolidata: le aree di urbanizzazione consolidata di tipo B comprendono alcune parti di prima urbanizzazione sorte senza un coerente disegno urbanistico, nonché le aree di frangia o di formazione spontanea periurbana, dove i tessuti edilizi risultano solo parzialmente configurati e con impianto non sufficientemente definito. Si tratta quindi di parti parzialmente in formazione, oppure con edificazione non sempre coerente con il contesto circostante. In queste zone sono spesso carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici. In queste aree, qualora il P.I. non individui il ricorso a piani urbanistici attuativi, sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché quelli di nuova costruzione e di ampliamento dell'esistente.

\*\*\*

Ai fini urbanistici, si richiama, inoltre, la costituzione di diritti reali a titolo oneroso (cfr.: § "Vincoli") per la Servitù di non edificabilità, essendo l'immobile costruito includendo anche tutta l'eventuale capacità edificatoria connessa ed insita nella proprietà dell'allora venditore, cubatura che è stata utilizzata nella costruzione dell'immobile condominiale.

#### **Conformità edilizia**

A seguito di richiesta di Accesso Atti, l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Paese ha trasmesso le seguenti pratiche edilizie relative al compendio:

- 01 P.d.C. n 12265 del 08/03/2004 prot. n.2180 [costruzione fabbricato otto alloggi];
- 02 D.I.A. del 12/04/2006 prot.11265, presa d'atto U.T.E.d.Priv. prot.12143 del 21/04/2006 [variante al precedente Permesso di Costruire];
- 03 Autorizzazione allo scarico reflui del 11/01/2006;
- 04 Certificato di Agibilità n 12265 del 31/07/2006 e relativa documentazione correlata



di certificazione degli impianti.

**Difformità**

In riferimento alla D.I.A. del 12/04/2006 prot.11265, variante di assestamento a precedente Permesso di Costruire, le opere realizzate corrispondono sostanzialmente

a quanto descritto in progetto, ad esclusione di:

- nessuna descrizione in pianta in elaborato grafico progettuale in relazione a piano aggiuntivo oltre il piano primo e relativo solaio con vuoto su soggiorno, come per

l'alloggio pignorato;

- la presenza della scala a chiocciola in metallo e legno montata in soggiorno-pranzo, di accesso al sottotetto;

- la presenza di un vano adibito a bagno collocato nel sottotetto;

- la presenza di elementi riscaldanti in vani non dichiarati abitabili e non coerenti con il progetto termoidraulico;

inoltre, si rileva che

- il Certificato di Agibilità n 12265 del 31/07/2006 non contempla i vani del sottotetto praticabile;

- da interrogazione al portale regionale Ve.Net.energia-edifici, l'immobile risulta privo di Attestazione di Prestazione Energetica.

Previa verifica della eventuale disponibilità di residua volumetria edificabile tramite puntuale rilievo strumentale dello stato di fatto e delle tolleranze ammesse nella realizzazione delle opere edili, verifica della possibilità di applicazione della norma regionale per il recupero dei sottotetti L.R. 51 del 23/12/2019 (che comporta la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'articolo 16 del medesimo decreto, calcolati sulla volumetria resa abitativa, se consentita, secondo le tariffe approvate e



vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione, importi qui  
indeterminabili), verifica della applicabilità delle norme comunali sulle altezze interne  
dei vani accessori nel periodo dal 03/12/1992 al 23/07/2007, previo prioritario  
confronto tecnico preventivo con Funzionario dell'Ufficio Edilizia privata per la  
valutazione di fattibilità e delineazione dell'iter della pratica edilizia e della stima dei  
costi e oneri, preventiva autorizzazione da parte della Assemblea Condominiale  
all'utilizzo della eventuale volumetria residua, è possibile, in ipotesi, predisporre una  
S.C.I.A. in sanatoria per le parti rientranti negli standard igienico-sanitari. Per tale  
pratica edilizia, si può prevedere un costo approssimato stimato di **€ 6.000** (escluso  
oneri di legge) per il tecnico professionista.

In relazione alle esistenti altezze interne, è da prevedere lo smontaggio, demolizione  
e asporto dei materiali relativi al bagno non agibile in relazione alle dimensioni inferiori  
a quelle minime consentite; è da prevedere lo smontaggio, demolizione e asporto della  
scala a chiocciola e la sua sostituzione con idonea scala dalle corrette misure, in forma  
retrattile se il sottotetto non sarà reso agibile o in dimensioni conformi agli standard  
regolamentari se parte del sottotetto potrà essere attestato agibile. Si può prevedere  
un costo per tali opere approssimato di **€ 7.000** (escluso oneri di legge).

Considerato che il foro di passaggio realizzato nel solaio del sottotetto non è stato  
inserito nel progetto architettonico, se non autonomamente descritto negli elaborati di  
calcolo strutturale, ritengo sia prudentiale e necessario effettuare una valutazione di  
idoneità statica da parte di tecnico professionista abilitato per la parte di solaio  
interessata. Per tale valutazione, si può prevedere un costo approssimato stimato di  
**€ 2.000** (escluso oneri di legge) per il tecnico professionista e gli eventuali sondaggi  
di verifica.

**Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.**



Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione visionata e ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O. Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti del rilievo strumentale, della ricognizione documentale e di istruttorie conseguenti alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

**E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.** Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

#### **Conformità catastale**

Per quanto è stato possibile osservare in corso dei sopralluoghi, gli elaborati catastali



non differiscono sostanzialmente e in generale da quanto edificato, ad esclusione dell'inserimento della planimetria relativa al piano sottotetto praticabile. Tale planimetria, titolata come "pianta piano secondo" indicante "vuoto sul soggiorno", non è contenuta nella D.I.A. del 12/04/2006 prot.11265 (variante di assestamento all'originario Permesso di Costruire). Inoltre la rappresentazione del perimetro del piano secondo risulta parzialmente incoerente nel tracciato del muro dividente a Sud con altra proprietà, oltre che per l'indicazione delle altezze interne.

Si può prevedere per l'aggiornamento catastale, un costo approssimativo di € 1.500, escluso oneri e imposte, per il professionista tecnico abilitato.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 09/02/2024 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, non è stato possibile individuare contratti stipulati da parte della Esecutata "1" che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

L'immobile è occupato dalla Esecutata "1".

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà, della sua disposizione e consistenza, non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

#### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

I beni sono parte di un condominio formalmente costituito denominato "Residence Rosa", disciplinato da un "Regolamento di Condominio" con annesse "Tabelle Millesimali", contenute dell'allegato sub "A" all'Atto di compravendita trascritto a Treviso in data 06/07/2006 ai nn. Reg. Part. 19822 / Reg. Gen. 34139 (riprodotti in Fascicolo degli allegati).



La Tabella Millesimale indica per l'alloggio (sub 8) 124,425/1000 e per il garage (sub 18) 8,613/1000 per la ripartizione delle spese condominiali su tutte le parti comuni, mentre sono suddivise in parti uguali tra tutti i condomini il compenso dell'Amministratore e le spese di cancelleria, postali e bancarie. L'Amministratore Condominiale Soggetto "8", mi riferisce che la gestione annuale, con inizio il 01 settembre e chiusura il 31 agosto di ogni anno, prevede un importo medio annuo delle spese ordinarie di gestione di circa € 850; riferisce inoltre che per l'unità immobiliare staggiata l'Esercizio ordinario e straordinario 2022/2023 ha avuto saldo finale di € 851,03 e che il preventivo per l'esercizio 2023/2024 è di € 853,38, per complessivi € 1.704,41; alla data del 12/02/2024 risultano versati € 1.022,41 e attualmente il credito del Condominio è di € 682,00, chiudendosi il bilancio di competenza il 30 agosto prossimo, e non risultano altre spese straordinarie ad oggi già deliberate sull'immobile.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

**Criteri di stima**

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni attese in calo, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano il proseguire di un peggioramento influenzato dalla stabilità dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa



anche sulla base delle previsioni della B.C.E., non si rilevano cenni di inizio di flessione, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle rilevanti instabilità dei costi delle forniture energetiche e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione delle recenti direttive europee per gli obiettivi di riduzione delle emissioni, dalle incertezze nelle previsioni macro-economiche degli operatori di settore.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità media. Considerando, quindi, come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la zona tranquilla pur nelle vicinanze di una viabilità intercomunale, il taglio medio-piccolo della casa, la buona manutenzione, il riscaldamento autonomo, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i maggiori centri urbani del territorio, la relativa vicinanza con la fermata di autobus di linea a scala provinciale e ferroviaria (15 min), la prossimità con una scuola di infanzia; mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: le dimensioni contenute dei vani, le necessarie ricognizioni tecnico-amministrative e i ripristini edili, oltreché la necessità di verifica di idoneità statica, le demolizioni dei manufatti urbanisticamente non autorizzati e/o la necessità di regolarizzazione urbanistica, con alcuni aspetti di complessità dati dalla specificità della realizzazione edilizia per l'utilizzo della volumetria di progetto, nonché dall'aggiornamento catastale, la mancanza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella



che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

### **Valutazioni.**

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e della verifica dei prezzi applicati in zona, relativi a proposte di compravendite di immobili simili, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su tipologia simile (Paese, 2° semestre 2023), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale nella fattispecie:

zona: suburbana / Frazione di Postioma, cod. E2, prevalenza: abitazioni civili:

tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Abitazioni civili	normale	€/mq 1.000 - €/mq 1.500

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona dalle caratteristiche simili, si sono registrate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 1.000 (per mq 76), €/mq 1.260 (per mq 75), €/mq 1.432 (per mq 118) con esclusione di alcuni valori superiori relativi a proposte palesemente sovrastimate, così per altre valutazioni simili, con valori per accentuare l'appetibilità all'acquisto, attestati tra €/mq 1.100 e 1.200 con prevalenza del primo. Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, le proposte immobiliari, in considerazione dello stato dei beni e il taglio contenuto dell'alloggio che può suscitare interesse, ritengo di applicare il valore di sintesi di €/mq 1.200.

### **Stima del valore di vendita forzata.**

Il valore di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.



Il valore di sintesi di €/mq 1.200 sopra delineato, rapportato alla superficie

commerciale di mqc 102,17 risulta:

superficie commerciale mq 102,17 x €/mq 1.200,00 122.604,00 €

al quale si applicano i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

demolizioni opere non autorizzate e ripristino regolarità - 7.000,00 €

pratica valutazione e accertamento idoneità statica - 2.000,00 €

rilievo strumentale, valutazione fattibilità e pratica urbanistica - 6.000,00 €

pratica aggiornamento catastale - 1.500,00 €

riavvio caldaia e certificazione di avvenuta manutenzione - 500,00 €

ottenendo un valore di 105.604,00 €

al quale si può applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 15%, pari a -15.840,60 €

ottenendo un valore di 89.763,40 €

**che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di 90.000,00 €**

### **RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

Per la piena proprietà

Prezzo base d'asta € 90.000,00 (euro novantamila/00)

\*\*\*

### ELENCO SOMMARIO ALLEGATI

1. Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali
2. Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare
3. Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria
4. Ufficio Edilizia e Urbanistica
5. Atti
6. Documentazione sopralluogo



7. Schede

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico e si firma.

Treviso, 29/04/2024

Esperto stimatore

arch. Alfonso Mayer

