

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 65/2023

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 11/12/2023. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno 12/06/2024. In data 03/05/2024 si svolgeva il sopralluogo ai beni con il Custode e alla presenza dell'Esecutata "1", procedendo 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 una villa con annesso garage e area scoperta, sita in una lottizzazione residenziale, disposta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano sottotetto) e adagiata su un verdeggianti poggio.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

31014 – COLLE UMBERTO, via dei Fadelli 12.

[coordinate geografiche: 45.943265, 12.345556]

L'accesso dalla via principale pubblica, via J. Kennedy (SP 42), è attraverso la viabilità di lottizzazione, via dei Fadelli, con percorso a "L" e stalli ai lati, fino a uno spazio di manovra per l'inversione di marcia, attrezzato con parcheggi pubblici a standard.

L'ingresso all'area scoperta di pertinenza è attraverso un cancello pedonale dal quale si accede alla villa e attraverso un cancello carrabile scorrevole dal quale si accede allo spazio di parcheggio in proprietà e al garage. Adiacente a questo, scende una scala di servizio al livello interrato.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI COLLE UMBERTO (C848)

Catasto Fabbricati – Sez. Urb. B – Fg. 5 – via dei Fadelli, 12

-	p.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.a.s	R.C.
-	T	848	1	b.c.n.c.		corte	-	-	-
-	T	848	2	C/6	4	mq 42	mq 51		101,95 €
S1-T-1		848	3	A/7	2	20 vani	mq 651	mq 640	2.169,12 €

Catasto Terreni – Fg. 10

Id.		MN	Qualità	Cl.	Sup.Cat.	R.D.	R.A.
-	-	848	ente urbano		mq 1420	-	-

CONFINI DEL LOTTO

Da Nord in senso orario: MN 707, MN 666, MN 808, 768 (via dei Fadelli).

DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutata "1", piena proprietà per ½ in regime separazione dei beni,

Esecutato "2", piena proprietà per ½ in regime separazione dei beni.

Atto di compravendita in data 25/05/2017, Notaio Sartorio Alberto n.rep.51761 /
28582, trascritto il 26/05/2017 ai nn. Reg. Part. 12651 / Reg. Gen. 18003;

riporto dalla Sezione D: "ad ogni buon fine si dà atto: che gli immobili oggetto della
trascrivenda compravendita spettavano ai venditori signori Soggetto "3" e Soggetto
"4" per il totale usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento ed al predetto
Soggetto "4" per la nuda proprietà; che il mapp.n. 848, ente urbano di mq. 1420, deriva
dalla riunione dei mapp.nn. 654 di mq. 899, 655 di mq. 151 e 669 di mq. 370 giusta
tabella di variazione del 27 gennaio 2004 protocollo n. tv0006298. I venditori hanno
avvertito e gli acquirenti hanno preso atto che gli immobili oggetto della trascrivenda
compravendita erano stati costituiti in fondo patrimoniale giusta atto ai rogiti del Notaio



dr. Giuseppe Scioli in data 19 settembre 2008 rep.n. 803, trascritto a Treviso l'1 ottobre 2008 ai nn. 37511/23306, e che in detto atto essi venditori medesimi avevano convenuto che i beni costituiti in fondo patrimoniale avrebbero potuto essere liberamente alienati, ipotecati o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi anche in presenza di figli minorenni senza pertanto l'autorizzazione del Tribunale ai sensi dell'art. 169 del Codice civile. Si precisa che gli acquirenti sono nati entrambi a [REDACTED].

Dalla Certificazione Notarile alla data del 13/02/2023, si riporta il precedente atto di compravendita di acquisto:
- in data 19/01/2001, Notaio Coco Giuseppe n.rep. 60464, trascritto a Treviso in data 01/02/2001 ai nn. 3966/2942.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Pregiudizievoli

TRASCRIZIONE del 24/02/2023 – reg. part. 4932 / reg. gen. 6925

Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Treviso n.rep. 207 del 23/01/2023, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a favore: Soggetto "5", contro: Esecutata "1" e Esecutato "2", pignorati i MN 848, sub 1, sub 2 e sub 3 del Fg. 5 alla sez. B del N.C.E.U. di Colle Umberto e il MN 848 del Fg. 10 del N.C.T. dello stesso Comune, per il diritto di piena proprietà 1/1.

Riporto dalla Sezione D: "Il presente pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di € 599.448,68".

Nota: la trascrizione riguarda la presente procedura.

ISCRIZIONE del 07/04/2020 – reg. part. 1748 / reg. gen. 11177

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Torino n.rep. 499 del 19/01/2020, per totali: € 38.000,00, di cui Capitale: € 37.909,20;



richiedente Soggetto "6", ipotecati i beni in Colle Umberto (C848), N.C.E.U. fg. 5, MN 848 sub 2 (C/6), sub 3 (A/7), via dei Fadelli; a favore: Soggetto "7", per il diritto di proprietà di ½, contro: Esecutato "2", per il diritto di proprietà di ½ in regime di separazione di beni.

ISCRIZIONE del 25/06/2019 – reg. part. 3968 / reg. gen. 24305

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Treviso n.rep. 5764 del 07/08/2018, per totali: € 30.000,00, Capitale: € 79.500,00; richiedente Soggetto "8", ipotecati i beni in Colle Umberto (C848), N.C.E.U. fg. 5, MN 848 sub 2 (C/6), sub 3 (A/7), via dei Fadelli; a favore: Soggetto "9", per il diritto di proprietà di ½, contro: Esecutato "2", per il diritto di proprietà di ½.

Riporto dalla Sezione D: "Si chiede l'iscrizione per la minor somma di € 30.000,00".

ISCRIZIONE del 29/05/2017 – reg. part. 3016 / reg. gen. 18080

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Notaio Sartorio Alberto n.rep. 51762/28583 del 25/05/2017, per totali: € 978.366,00, di cui Capitale: € 652.243,20 (tasso interesse annuo variabile: 1,25%) e durata: 24 anni 7 giorni; ipotecati i beni in Colle Umberto (C848), N.C.T. fg. 10, MN 848, ente urbano di mq 1.420; N.C.E.U. fg. 5, MN 848 sub 2 (C/6), sub 3 (A/7), sub 1 (ente comune), via dei Fadelli; a favore: Soggetto "10", per il diritto di proprietà per 1/1, contro: Esecutata "1", per il diritto di proprietà di ½, e Esecutato "2", per il diritto di proprietà di ½.

Vincoli, pesi.

Dall'accesso atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Colle Umberto, è risultato che il collettore fognario pubblico e il relativo allacciamento sono collocati nell'area scoperta di pertinenza, nella fascia a confine Est della proprietà. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risulterebbe essere stata iscritta servitù nell'area di proprietà



per accesso e manutenzioni della rete fognaria da effettuarsi da parte dell'Ente gestore dei servizi delle reti. Da ulteriore approfondimento risulterebbe che tale servitù è stata iscritta sul confinante MN 808 (già MN 652 e MN 653).

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

In corso di sopralluogo, ho visionato le parti esterne e interne, principalmente quelle della casa, ed eseguito il rilievo di massima dei vani pignorati, garage e sottotetto, mentre per 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.

Disposizioni dei vani e delle superfici

Piano terra: (h.var.: ml 3,59÷5,13-2,30) bussola ingresso (mq 4,00), atrio (mq 19,21); (h.var.: ml 2,70-2,43÷3,22) soggiorno (mq 88,32), (h.var.: ml 4,02÷5,09÷2,52) pranzo (mq 38,25), (h: ml 2,65) disimpegno 1 (mq 6,37), (h.var.: ml 3,00÷4,32) cucina (mq 16,69), (h: ml 2,65) disimpegno 2 (mq 6,56), (h.var.: ml 3,00÷4,32) studio (mq 16,65), (h: ml 2,70) servizio wc (mq 5,10), ripostiglio (mq 5,10); vano scala (mq 11,65); superficie lorda mq **253,20**;

piano sottotetto: (h.var.: ml 2,22÷3,16) balconata con affaccio su atrio (mq 11,64), (h: ml 2,58) disimpegno attrezzato a guardaroba (mq 21,49), (h.var.: ml 2,10÷3,42) camera 1 (mq 14,78), camera 2 (mq 14,34), camera 3 (mq 14,78), (h.var.: ml 2,22÷3,16) bagno 1 (mq 10,82), (h.colmo: ml 3,85) bagno 2 (mq 6,80); superficie lorda mq **127,50**;

piano interrato: (h: ml 2,72) disimpegno 3 (mq 6,36), dispensa (mq 16,69), disimpegno 4 (mq 11,91), cantina (mq 12,79), deposito 1 (mq 62,00), disimpegno 5 (mq 9,85) lavanderia (mq 16,65), servizio wc (mq 3,41), attrezzatura giardino (mq 16,28), ripostiglio (mq 11,25), servizio wc (mq 5,21), disimpegno 6 (mq 8,11), Centrale termica



(mq 34,11); (h: ml 3,20) deposito 2 (mq 20,82); (h: ml 2,87) deposito 3 (mq 70,82);

superficie lorda mq **368,50**; cavedio accessibile di aerazione e illuminazione naturale

approssimativamente mq **134,00**.

garage: (h.var.: ml 4,08÷5,09÷2,52) autorimessa (mq 39,45); superficie lorda mq

45,80; superficie approssimativa per posti auto esterni mq **39,45**.

Nota: superfici e altezze 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

rivenuta in corso di Accesso Atti, al fine di connotare la geometria degli spazi e degli

ambienti.

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 ragguagliata
piano terra	253,20	1,00	253,20
portici	60,64	0,50	30,32
piano sottotetto	127,50	0,90	114,75
piano interrato (a)	368,50	0,50	184,25
garage	45,80	0,50	22,90
cavedio accessibile (b)	134,00	0,25	33,50
posti auto scoperti (c)	39,45	0,25	9,86
area scoperta (a+b+c=d)	541,95	0,15	81,29
area scoperta (mq1420-2d)	336,10	0,04	13,44
sommano		mq	743,51



IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

La villa, agibile dal 2005, ha vetustà di circa 19 anni in quanto dalla documentazione tecnica risulta che gli impianti sono stati completati approssimativamente negli anni 2003-2004, si presenta internamente, per la parte a residenza, in ottime condizioni di manutenzione e per la parte interrata in buone condizioni, si evidenziano alcune zone da completarsi per uniformità della qualità delle finiture. Esternamente l'immobile è in discrete-buone condizioni nelle pareti intonacate; il tetto è a due falde in coppi, attualmente in buona parte ammalorato nelle falde a Nord (riferisce l'Esecutata "1") per l'effetto di forti grandinate succedutesi durante il 2023, risalta per l'ampiezza di superficie e per l'articolarsi dei volumi; le principali murature esterne che evidenziano la geometria d'impianto della villa si concludono in testa con copertina in lastre di pietra. Figurativamente, la villa reinterpreta con linearità gli stilemi di una ruralità equilibrata senza scadere in rifacimenti stilistici grossolani e antistorici. La composizione, si struttura con l'utilizzo di un modulo dimensionale, a base quadrata, che a seconda della posizione rispetto al tutto prende la funzione caratterizzante (soggiorno, salotto, sala da pranzo, ecc.) o diviene decorazione nella pavimentazione esterna. L'impianto è di tipo classico, con impostazione simmetrica, lungo l'asse di attraversamento degli spazi di maggiore rappresentanza (bussola d'ingresso, atrio a doppia altezza, spazio filtro con soffitto a quota minore, soggiorno) e prospettiva visiva verso l'esterno a orizzonte paesaggistico di ampio respiro; ai lati, gli spazi più raccolti, quali la sala da pranzo arricchita da un ampio camino a legna, incassato nella parete di fondo, e dall'alto soffitto in travi di legno a vista, e il salotto per la conversazione. Gli spazi di servizio quali la cucina, lo studio e i vani accessori, trovano collocazione nelle ali della casa dal carattere più funzionale. Discosta, la scala di collegamento alla soprastante zona notte (e al sottostante piano interrato) dal disegno semplice, attrae



l'attenzione dal soggiorno, richiamando lo sguardo verso lo spazio di salita a doppia altezza, invito ad accedere alla soprastante balconata che si affaccia sull'atrio di ingresso. La zona notte, al piano sottotetto, ha disposizione funzionale con camere da letto esposte verso Sud e servizi in testa al corridoio di distribuzione. Gli spazi per il pranzo, la cucina, lo studio e il piano sottotetto hanno travi in legno a vista. I materiali di finitura sono in generale di alta qualità e in varietà limitata in modo da armonizzarsi tra loro non mancando però di caratterizzare gli spazi. In generale, tonalità tenui nelle finiture. Rilevo alcune evidenze di infiltrazioni lungo la parete a Nord-est (dividente con il settore a garage), nella camera 1 e nello studio al piano terra; alcune evidenze di umidità di risalita e/o effetto condensa al piede di alcune pareti al piano interrato.

Pavimenti: piano terra: marmo bianco (carrara) in soggiorno, pranzo, cucina, disimpegni, con inserti geometrici in marmo scuro nell'atrio e nella bussola d'ingresso, marmo decorativo nel servizio wc; legno a venatura fine per il vano scala e a posa in diagonale nello studio e nel ripostiglio; piano sottotetto: in legno con posa in diagonale nella zona notte, marmo decorativo nei bagni; piano interrato: marmo biancone nei disimpegni, parte del Deposito 1 e marmo decorativo nel servizio wc; tavole in legno dalla lunghezza rilevante in parte del Deposito 1, piastrelle in ceramica nei vani accessori (dispensa, cantina, servizio wc, lavanderia, attrezzatura giardino e disimpegno 8); cemento liscio per la centrale termica e per il cavedio; il pavimento del Deposito 2 è stato rimosso e al momento del sopralluogo non è presente; nel Deposito 3 manca il "pacchetto pavimento" (isolamento, impiantistica, massetto, autolivellante e pavimento di finitura). Garage. In marmo con inserti geometrici decorativi. Rivestimenti: nei bagni seguono il materiale posato per il pavimento con continuità di fughe e venature, integrazioni con tinteggiatura lavabile; in cucina il rivestimento è realizzato con lo stesso materiale del top della cucina, in acciaio.



Serramenti: esterni in legno, con vetrocamera, balconi in legno; interni in legno laccato, a battente per le camere, lo studio e alcuni nei disimpegni, scorrevoli per soggiorno, bagni e ripostigli; disegno lineare con foggia e ferramenta di qualità; accessi dall'esterno e nella zona notte con serramenti antieffrazione; ampio basculante ad apertura elettromotorizzata nel garage. Tinteggiature: in generale di tipo civile di colore bianco, in grassello per le parti di rappresentanza. Impianto idrico-sanitario: completo e di buona qualità in ogni "servizio - wc", ampia vasca idromassaggio nel bagno 1; completo in cucina e predisposizione attacchi in piano interrato nella zona "Deposito 1"; cantina e lavanderia con attacchi completi richiesti per la funzionalità. Impianto di riscaldamento e termoidrosanitario: caldaia a basamento a condensazione con combustibile a gas (Viessmann Vitocrossal 300 CV3) con tre circuiti di distribuzione per i tre livelli di piano, serbatoio cilindrico di accumulo di l 500 (Viessmann Vitocell 100), elettrovalvole di distribuzione e miscelazione; non è stato riscontrato in loco il libretto di manutenzione dell'impianto e l'Esecutata "1" mi riferisce che non ricorda quando è stata effettuata l'ultima manutenzione; al piano interrato: radiatori in acciaio posizionati in ogni vano utile; al piano terra: circuiti di riscaldamento a pavimento divisi per zone serviti da collettori e termosifone nel servizio wc; al piano sottotetto: termoconvettori nelle camere e termosifoni nei bagni.

Impianto di climatizzazione: misto, con ventilconvettori e con diffusione canalizzata dell'aria trattata, impianto scambiatore posizionato nella centrale termica. Impianto elettrico: quadri e sottoquadri con derivazioni per zone, multiutenze nei vani: forza motrice, bassa tensione, rete dati, termoregolatori, luci di emergenza, diffusore acustico, videocitofonia, linee esterne con attivazione cronocrepuscolare, luci d'espressione. Impianto antintrusione: esistente. Impianto telefonico: nei vani, punto



di prelievo/consegna da servizi di rete. Impianto televisivo: terrestre e satellitare.

Acqua: da acquedotto. Fognatura: al collettore fognario pubblico (*). Energia elettrica: punto di prelievo/consegna da servizi di rete.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita (2017) risulta che l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile è di classe energetica "C".

Esternamente, la superficie scoperta è a giardino inerbato a prato con qualche alberatura decorativa, percorsi pedonali e carrabili in pietra levigata (tipo trani) con qualche inserto decorativo che riprende la geometria di base dell'edificio (rilevo qualche parte ammalorata), recinzione realizzata con muretta intonacata verso via dei Fanelli, cancello pedonale "a disegno" in ferro e cancello carrabile scorrevole ad apertura elettromotorizzata anch'esso "a disegno"; recinzione in rete e stanti in metallo lungo gli altri confini. Il terreno, si sviluppa in piano nell'intorno della villa e scende in ripido declivio verso Sud

L'Esecutata "1" mi riferisce che nel giardino è presente un serbatoio di raccolta delle acque meteoriche ad uso irrigazione.

Nota: (*) dall'Accesso Atti presso l'Ufficio Edilizia evidenzio un contenzioso nel 2017 con svolgimento di A.T.P. (passato in archivio il 06/05/2020) in merito al lamentato allagamento del piano interrato per rientro di reflui dalla rete di fognatura pubblica, dovuto da anomala occlusione del pozzetto di linea di allaccio alla linea principale. Dalla documentazione risulta che tale evento ha visto, allora, l'intervento di ditte specializzate per la ricerca di pozzetti e per l'espurgo, con l'indicazione che per la conformazione del terreno e la quota degli scarichi interni al fabbricato, rendono preferibile l'installazione di valvola anti-reflusso all'allaccio al collettore pubblico (sull'argomento richiamo quanto esposto al § "Vincoli, pesi").



DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA’

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (marzo 2024), il MN 848 del Fg. 10 (parte) ha destinazione di “zona B – Zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione” con Indice Fondiario: 1,50 mc/mq (P.I., N.T.O., art. 46) e rientrano nelle zone identificate come “Aree a parco privato” (P.I., N.T.O., art. 40) con Compatibilità geologica dei suoli – Aree idonee a condizione e aree non idonee (P.A.T., N.T.O., art. 25) e Compatibilità sismica dei suoli (P.A.T., N.T.O., art.26).

Documentazione disponibile sul sito istituzionale all’indirizzo internet

<https://www.comune.colle-umberto.tv.it/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/355/page/1>

L’immobile, come il contesto in cui è inserito, è stato realizzato tramite:

- Convenzione di lottizzazione in data 17/06/1995 n. rep. 965, registrata a Vittorio Veneto il 07/07/1995 al n.541 serie 1[^], trascritta a Treviso il 07/07/1995 ai nn. 18003 / 13320;
 - Atto unilaterale d'obbligo in data 08/10/1996 n. rep. 2549 / n. racc. 815, registrato a Vittorio Veneto il 23/10/1996 al n. 633 serie 2[^], trascritto a Treviso il 05/11/1996 ai nn. 28711 / 20494;
 - Atto in data 06/08/1996 n. rep. 2339, registrato a Vittorio Veneto il 22/08/1996 al n. 1051 serie 1V, trascritto a Treviso il 31/08/1996 ai nn. 22991 / 16734;
- ai quali si rimanda per le norme che regolano la lottizzazione denominata “Kennedy”.

Conformità edilizia

A seguito di richiesta di Accesso Atti, l’Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Colle Umberto ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 3882-1 del 31-01-1998, per costruzione di fabbricato bifamiliare;



- C.E. 3882-2 del 30-06-1999, rinnovo di concessione per mancato inizio lavori;

- C.E. 3882-3 del 01-03-2000, variante per costruzione di casa unifamiliare;

- C.E. 3882-4 del 25-02-2003, per ultimazione opere relative alla C.E. 3882/3.

- Agibilità n. 3882 prot. 2875 del 13-04-2005.

Diffornità

In riferimento alla C.E. 3882-4 del 25-02-2003, per ultimazione opere relative alla C.E.

3882/3, quanto edilmente realizzato corrisponde sostanzialmente a quanto descritto

in progetto, ad esclusione di:

piano interrato: è stato realizzato un varco di collegamento tra il vano a "Deposito 1"

e il vano scala, attualmente separato con una porta a doppio battente; è stato

realizzato un vano "servizio wc", con scarico a trituratore e pompa di sollevamento

(tipo "Sanitrit") all'interno del vano "Cantina", riducendone conseguentemente la

dimensione, con accesso dalla "Lavanderia" attraverso la realizzazione di un varco; è

stato realizzato un varco di passaggio tra i vani "Lavanderia" e "Attrezzatura Giardino";

nella parte a "Deposito 3" non è stata realizzata la prevista "Cantina" e il varco di

collegamento con "Deposito 1"; il "Deposito 3", come sopra descritto, è privo delle

finiture del pavimento e dell'impiantistica; il Deposito "2" è privo del pavimento di

finitura e per la sicurezza alla persona, andrà delimitato il salto di quota (di cm 45) con

un parapetto dall'altezza regolamentare e l'inserimento di una scaletta di accesso, con

un costo approssimativo che si può stimare di circa € **6.500**;

Nel vano Centrale Termica è stato realizzato un ampio varco di aerazione verso il

cavedio aerato perimetrale, per la ventilazione dello scambiatore del sistema di

climatizzazione e per l'aerazione dello stesso vano tecnico.

piano sottotetto: risulta una incongruenza grafica nell'andamento della scala che è

stata realizzata con andamento orario a salire e quindi con sbarco al piano sul lato a



Nord, verso l'affaccio sull'atrio, nel merito ritengo sia prudentiale e necessario effettuare una valutazione di idoneità statica da parte di tecnico professionista abilitato per la parte strutturale interessata; non sono state realizzate le spallette in corrispondenza degli ingressi alle camere.

Si rileva, inoltre, qualche incongruenza grafica tra gli elaborati grafici anche nella corrispondenza dei serramenti in piante e prospetti, dei quali in corso di riallineamento generale, potrà essere verificata la superficie illuminante e di aerazione in base al serramento apribile. Da verifica a campione, nel sottotetto, la superficie apribile delle finestre delle camere risulta inferiore allo standard; pertanto, i serramenti andranno adattati e/o sostituiti per consentire il raggiungimento della superficie minima. Per tale adattamento e/o sostituzione, nelle sole camere da letto, si può prevedere un costo approssimato stimato di circa **€ 10.500**.

Nell'area esterna scoperta, in corrispondenza del cancello carrabile scorrevole, non è stato realizzato l'accesso pedonale di servizio e la zona deposito differenziato dei rifiuti, ampliando verosimilmente lo spazio, nell'area scoperta, di manovra dei veicoli. Salvo migliori e più precise descrizioni, al fine di aggiornare il progetto approvato a quanto realizzato con una documentazione "as built", è necessario effettuare un puntuale rilievo strumentale dello stato di fatto, delle tolleranze ammesse nella realizzazione delle opere edili e una verifica della compatibilità con la progettazione statica effettuata - previo prioritario confronto tecnico preventivo con Funzionario dell'Ufficio Edilizia privata per la valutazione di fattibilità e delineazione dell'iter della pratica edilizia nonché della stima dei costi e degli oneri – al fine di predisporre, in ipotesi, una S.C.I.A. in sanatoria. Per tale pratica edilizia, si può prevedere un costo approssimativo stimato non inferiore a **€ 5.000** (escluso oneri di legge) per il tecnico professionista.



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 messa a disposizione dagli archivi degli uffici. 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, successivamente all'avvenuto aggiornamento "as built", nella planimetria del piano interrato degli aggiuntivi varchi realizzati in "Lavanderia", "Attrezzatura Giardino", oltreché dal vano scala al Deposito "1", l'inserimento del vano "servizio wc" nella "Cantina", nonché dell'indicazione dell'ampio varco per l'aerazione della centrale Termica.

Si può prevedere, per l'aggiornamento catastale, un costo approssimativo non inferiore a € 1.000, escluso oneri e imposte, per il professionista tecnico abilitato.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 22/03/2024 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" e dell'Esecutato "1" che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

Gli immobili sono occupati dagli Esecutati.

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 non sono parte di un condominio.

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 medie 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. 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 dalle 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 sempre più alta 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, oltre che dalla qualità intrinseca dell'immobile, 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, la disponibilità importante di spazi dalle dimensioni rilevanti e articolazione di funzioni, l'alta qualità di veduta del paesaggio verso la pianura trevigiana dall'ampio orizzonte, la discreta-buona manutenzione esterna e l'ottimo stato di conservazione interno, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i maggiori centri urbani del territorio; mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: le dimensioni rilevanti dei vani che condizionano il consumo energetico, le necessarie ricognizioni tecnico-amministrative per l'allineamento all'"as built" e le pratiche edilizie connesse, la verifica della funzionalità della rete fognaria pubblica di concerto con il Comune di Colle Umberto e



insistente sull'area di proprietà, la manutenzione straordinaria del manto di copertura in coppi fortemente ammalorata per l'effetto della grandine, la mancanza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze. L'interesse all'acquisto è condizionato, anche, dal contesto ambientale e socio-economico in cui l'immobile si trova, che nella fattispecie include l'immobile in una fascia di possibili acquirenti di alta gamma e con attesa di caratteristiche esclusive, sia soggetti privati che giuridici a scopo di investimento e di rappresentanza.

Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del compendio oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico l'approccio più adatto e quello 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 (Colle Umberto, 2° semestre 2023), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale nella fattispecie:

zona: centrale: tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Ville e villini	Ottimo	€/mq 1.000 - €/mq 1.200

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona dalle caratteristiche similari, si sono registrate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno da €/mq 1.150 (per mq 190) a €/mq 2.200 (per mq



420). Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona territoriale, le proposte immobiliari di tipo commerciale, in considerazione dello stato dei beni e viste le qualità descritte ed elencate che rendono l'immobile di specifico interesse, analizzate le condizioni e i criteri sopra esposti, si è ritenuto di stimare un valore di sintesi di €/mq 1.200 per l'immobile in oggetto.

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 743,51 risulta:

superficie commerciale mq 743,51 x €/mq 1.200,00	892.212,00 €
--	--------------

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

messa in sicurezza differenza quote interne piano interrato	- 6.500,00 €
---	--------------

sostituzione serramenti	- 10.500,00 €
-------------------------	---------------

rilievo strumentale, verifica statica, pratica "as built"	- 5.000,00 €
---	--------------

pratica aggiornamento catastale	- 1.000,00 €
---------------------------------	--------------

ottenendo un valore di	869.212,00 €
------------------------	--------------

al quale si può applicare un deprezzamento per manutenzioni straordinarie relative al manto di copertura, per la verifica impiantistica e per la verifica del corretto funzionamento dell'allaccio alla fognatura pubblica, che si può stimare complessivamente in una percentuale approssimata del 10%

	- 86.921,20 €
--	---------------

ottenendo un valore di	782.290,80 €
------------------------	--------------

al quale di può detrarre un deprezzamento

per vendita all'asta del 10%, pari a	-78.229,08 €
--------------------------------------	--------------



ottenendo un valore di 704.061,72 €

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di 704.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Per la piena proprietà

Prezzo base d'asta € 704.000,00 (euro settecentoquattromila/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, 28/05/2024

Esperto stimatore

arch. Alfonso Mayer

