

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 112/2020

Relazione dell'esperto stimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento telematico il 14/06/2024. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti veniva fissata dal G.E. per il giorno **12/03/2025**.

La procedura esecutiva vede il pignoramento di due distinti immobili siti entrambi a Casale sul Sile, qui in relazione indicati rispettivamente con lettere [A] per l'immobile in via Belvedere n.21 e [B] per l'immobile in via Torcelle n.16.

In data 13/12/2024 si svolgeva il sopralluogo all'immobile [A], presenti il Custode del bene, l'Esecutato "1" e il Soggetto "1" senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico. Successivamente si effettuava una breve ricognizione esterna all'immobile [B] e si concordava con l'Esecutato "2" la data del sopralluogo tecnico che veniva fissata per il 09/01/2025.

In data 09/01/2025 si svolgeva il sopralluogo tecnico all'immobile [B], alla presenza dell'Esecutato "2", senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

La disposizione dei beni oggetto di pignoramento, situati nello stesso Comune di Casale sul Sile ma in luoghi distinti, implica la formazione di più lotti, così strutturati:

LOTTO 1 - [A] - (pag. 2)

costituito da casa unifamigliare singola, garage e area scoperta, situata nella fascia marginale del quadrante Nord-est del territorio comunale urbanizzato (pag.2);



LOTTO 2 - [B] – (pag.23)

costituito da porzione di casa bifamiliare composta da due unità immobiliari dall'impianto costruttivo simmetrico tra loro, garage e area scoperta, situata in una zona prossima al centro urbano, nel quadrante Sud-est del territorio comunale.

^^^

LOTTO 1

lotto di vendita – diritto di proprietà per la quota di 1/2

Il lotto è costituito dalla quota di proprietà di 1/2 di una villetta monofamiliare, casa a tre livelli (piano terra, piano rialzato e piano primo) con area scoperta [A]. In corso di sopralluogo si è constatato un quarto livello relativo al sottotetto.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31032 - CASALE SUL SILE (TV) – via Belvedere, n.21

[coordinate geografiche: 45°36'07.2"N 12°19'46.9"E]

L'accesso dalla via pubblica, percorso pedonale e ciclabile protetto, avviene attraverso un cancello, vialetto rettilineo d'ingresso leggermente in pendenza a salire, terrazzo d'accesso rialzato di un gradino, mentre l'accesso carrabile è attraverso un comodo cancello scorrevole arretrato dal filo stradale, percorsi carrabili in betonella a condurre verso un'ampia tettoia sul retro dell'edificio, ad uso posto auto coperto in aggiunta al vano garage interno ma raggiungibile con più manovre combinate.

All'ingresso della casa, posto al piano rialzato, si accede attraverso il terrazzo rialzato coperto; al piano terra, si accede dall'esterno alla taverna e, sul retro della casa, al vano tecnico della centrale termica e al garage; dallo spazio carrabile esterno e dal percorso pedonale si accede all'area scoperta a giardino che si sviluppa in particolare a Est e a Sud della casa; i tre livelli, piano terra, rialzato e piano primo sono collegati internamente da una scala di distribuzione, la quale dal piano primo prosegue è dà



accesso al piano sottotetto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CASALE SUL SILE (B879)

Catasto Fabbricati – via Belvedere n.21

S.U.	Fg.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.A.E.	R.C.
C	7	615	1	F/1	-	mq 162	-	-	-
C	7	615	2	A/7	1	vani 8,5	mq 215	mq 205	877,98 €
C	7	615	3	C/6	2	mq 21	mq 21		55,31 €

Il fabbricato giace sull'area identificata al

Catasto Terreni

Fg.	MN	Qualità	Sup.Cat.	R.D.	R.A.
19	615	ente urbano	mq 1160	-	-

CONFINI DEL LOTTO

Il terreno MN 615 sul quale sorge l'immobile, confina da Nord in senso orario con: MN 1221, MN 709, MN365, strada pubblica via Belvedere, MN 358.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla Certificazione Notarile, si riporta che i beni staggiti sono pervenuti all'Esecutato "1": *"in ragione della quota di 1/2 indiviso dell'intero per atto di vendita in Notar "EF" del 15/4/1987, rep. n. 40925, trascritto il 11/5/1987, ai nn. 11420/8677, da potere di Soggetto "2"; in ragione della quota di 1/6 indiviso dell'intero per successione legittima in morte di Soggetto "3" (den. 37568 vol. 88888 dell'Ufficio del Registro di Treviso del 17/7/2018) trascritta il 7/8/2018 ai nn. 28866/20352".*

Il Certificatore Notarile annota che

"alla data del 31/8/2020 [data di Certificazione notarile] non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di Soggetto "3" e osserva che "l'Esecutato "1" è



proprietario degli immobili di cui al punto [A], in ragione della quota di 2/3 indivisi dell'intero in virtù dei titoli dei sopracitati".

Nota: si evidenzia che risultano ulteriori trascrizioni e iscrizioni successivamente alla data di certificazione notarile (31/08/2020).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Pregiudizievoli

Dalla Relazione Notarile e dall'elenco sintetico delle formalità:

ISCRIZIONE del 23/03/1998 – Reg. Part. 1323 – Reg. Gen. 8285

Pubblico ufficiale Notaio "EF" Repertorio 78870 del 20/03/1998, ipoteca volontaria derivante da ipoteca volontaria, totale Lire 800.000.000, a favore: Banca "1"; contro: Esecutato "1" e Soggetto "3" per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno; beni ipotecati: Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 7, mn 615, subb.1, 2, 3.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 682 del 09/02/2018

ISCRIZIONE del 03/02/2000 – Reg. Part. 679 – Reg. Gen. 4541

Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 5259 del 23/12/1999, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, totale Lire 2.200.000.000, dei quali capitale Lire 1.862.750.840, interessi Lire 139.706.313, spese Lire 197.542.847; richiedente Avvocato "1"; a favore di Banca "3" con domicilio ipotecario in Treviso, via Diaz 1; contro: Esecutato "1" e Soggetto "3" per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (quindi per l'intero) dei beni in Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 19, mn 615, subb.1, 2, 3 [A] e contro Esecutato "2" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni in Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 9, mn 1234, subb.1, 2, 3 [B]; beni ipotecati: (tra altri) Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 19, mn 615, subb.1, 2, 3 [A] e Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 9, mn



1234, subb.1, 2, 3 [B]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2742 del 19/07/2002 (restrizione di beni) reg.gen 29966

2. Iscrizione n. 319 del 24/01/2020 (ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo)

reg.gen.2533

*** Nota annotata:

3. Annotazione n. 3214 del 22/06/2023 (restrizione di beni) reg.gen.23304.

ISCRIZIONE del 24/10/2017 – Reg. Part. 6212 – Reg. Gen. 36411

Pubblico ufficiale Corte di Appello di Roma Repertorio 2180 del 07/03/2014, ipoteca

giudiziale (decreto ingiuntivo) derivante da Sentenza di condanna; a favore: Banca "2"

(domicilio ipotecario eletto non indicato in nota); contro: Soggetto "3", Esecutato "1" e

Esecutato "2"; sorte capitale di euro 159.147,01; ipoteca di euro 200.000,00, gravante

sugli immobili: per 1/2 ciascuno della piena proprietà su Soggetto "3" e Esecutato "1"

sull'immobile fg. 7 part. 615 subb.1- 2- 3 [A]; per 1/1 della piena proprietà su Esecutato

"2" sull'immobile fg. 9 part. 1234 subb. 2-3 [B].

ISCRIZIONE del 09/02/2018 – Reg. Part. 682 – Reg. Gen. 4669

Pubblico ufficiale Notaio "EF" Repertorio 78870 del 20/03/1998, ipoteca in

rinnovazione derivante da ipoteca volontaria; a favore: Banca "1" (domicilio ipotecario

eletto non indicato in nota); contro: Esecutato "1" e Soggetto "3"; ipoteca di €

413.165,52 gravante per 1/2 ciascuno della piena proprietà sugli immobili: Sez.Urb.

C, fg 7, mn 615, subb. 1-2-3 [A].

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1323 del 1998

TRASCRIZIONE del 07/08/2018 – Reg. Part. 20352 – Reg. Gen. 28866

Pubblico ufficiale Treviso Repertorio 37568/88888 del 17/07/2018, atto per causa di

morte - certificato di denunciata successione, decesso in data 09/05/2017 di Soggetto



"3"; a favore di: Esecutato "1", per il diritto di abitazione per la quota di 1/2 (50/100) su Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 7, mn 615, subb. 2, 3 e per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 (50/300) su Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 7, mn 615, subb.1, 2, 3 [A], Soggetto "1", per il diritto di proprietà di 1/6 (50/300) su Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 7, mn 615, subb.1, 2, 3 [A], Esecutato "2", per il diritto di proprietà di 1/6 (50/300) su Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 7, mn 615, subb.1, 2, 3.

Dalla Sezione D: *"devoluzione per legge Soggetto "1" - erede-figlia; Esecutato "1" - erede-coniuge/parte dell'unione civile; Esecutato "2" - erede-figlio"*.

ISCRIZIONE del 24/01/2020 – Reg. Part. 319 – Reg. Gen. 2533

Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 5259 del 23/12/1999, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo; a favore: Banca "3" (domicilio ipotecario eletto non indicato in nota), contro: (fra altri) Esecutato "1" e Esecutato "2", capitate euro 962.030,52, ipoteca di euro 1.136.205,17, gravante fra gli altri sugli immobili: per 4/6 della piena proprietà su Esecutato "1" sull'immobile sez. urb. C fg. 7 part. 615 subb. 1-2-3 [A]; per 1/6 della piena proprietà su Esecutato "2" sull'immobile sez. urb. C fg. 7 part. 615 subb. 1-2-3 [A], per 1/1 della piena proprietà su Esecutato "2" sull'immobile sez. urb. C fg. 9 part. 1234 subb. 1-2-3 [B].

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 679 del 2000.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3218 del 22/06/2023 (restrizione di beni)

Immobili attuali [CF,fg7,mn615,subb1,2,3] / immobili precedenti [CF,fg19,mn615,subb1,2,3]

TRASCRIZIONE del 15/07/2020 – Reg. Part. 14600 – Reg. Gen. 21680

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 1913 del 27/02/2020, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; a favore: Creditore pignorante "1";



contro: Esecutato "1" e Esecutato "2"; gravante sugli immobili in oggetto: per 1/2 della piena proprietà su Esecutato "1" sull'immobile fg. 19 part. 615 subb. 1-2-3 [A], per 1/1 della piena proprietà su Esecutato "2" sull'immobile fg. 9 part. 1234 subb, 1-2-3 [B].

Nota: riguarda la presente procedura.

ISCRIZIONE del 19/07/2022 – Reg. Part. 5130 – Reg. Gen. 29337

Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, Repertorio 3594/11922 del 18/07/2022, ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, totale € 44.277,44, dei quali capitale € 22.138,72, richiedente Agenzia delle Entrate-Riscossione, c.f. 13756881002, a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione, c.f.13756881002, contro Soggetto "1" per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 (50/300); beni ipotecati: Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 19, mn 615, subb.1, 2, 3 [A].

TRASCRIZIONE del 07/05/2024 – Reg. Part. 11746 – Reg. Gen. 16216

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 757 del 01/03/2024, atto per causa di morte - accettazione di eredita' con beneficio di inventario, richiedente Soggetto "4" per Esecutato "2", decesso in data 09/05/2017 di Soggetto "3"; a favore di Soggetto "5" e Soggetto "6", per il diritto di proprietà per la quota di 1/8 su Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 7, mn 615, subb. 1, 2, 3 [A].

Dalla Sezione D: "... Soggetto "3" e' deceduto in Casale sul Sile in data 09.05.2017, senza lasciare testamento. Chiamati all'eredita' risultavano essere il coniuge Esecutato "1" e i figli Esecutato "2" e Soggetto "1" a seguito di un primo procedimento ex art. 481 c.c. promosso da Creditore pignorante "1" avanti al Tribunale di Treviso (R.G.454/2022) ..., ... il Soggetto "1" ha accettato l'eredita', ... l'Esecutato "1" non si e' espresso perdendo quindi il suo diritto ad accettare, mentre l'Esecutato "2", padre dei minori, Soggetto "5" e Soggetto "6", ha rinunciato all'eredita', come si evince



dall'atto R.G.2187/2022 Tribunale di Treviso (rep. 1916/22 del 31 maggio 2022, registrato a Treviso il 31 maggio 2022 al n. 3581 serie 4). L'eredità, pertanto, si è devoluta nei confronti dei minori Soggetto "5" e Soggetto "6", che hanno accettato con beneficio d'inventario come da (allegato) atto del Tribunale di Treviso R.G.757/2024. Al momento della morte del Soggetto "3", [avo] dei minori Soggetto "5" e "6", risultava essere intestatario della quota di 1/2 dei seguenti beni immobili: Catasto Fabbricati - Comune di Casale sul Sile, via Belvedere: sezione urbana C, foglio 7, particella 615, sub.1, categoria F/1 area urbana; particella 615, sub.2, categoria A/7, abitazione in villini, piano R-T; particella 615, sub.3, categoria C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano T."

Servitù, pesi.

In atto di compravendita del 15/04/1987, Notaio "EF" rep.40925, racc.9454 viene citato l'atto d'obbligo di data 03/09/1984, rep.230 Notaio "GP" in Treviso, trascritto il 11/09/1984 ai nn.21767/18158, riguardante l'obbligo del proprietario realizzatore dell'immobile allora compravenduto nei confronti del Comune Casale sul Sile, del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come convenzionato, l'impegno a realizzare un fabbricato ad abitazione non di lusso con classe costruttiva e tipologica convenzionata, impegno alla prima cessione ad alienare l'immobile e a praticare canoni di locazione convenzionati.

All'art.8 dell'atto d'obbligo, è indicato che la durata della validità dello stesso era stata fissata in anni 20, pertanto, considerato il periodo trascorso dalla convenzione (41 anni) posso ritenere che le obbligazioni siano decadute.

Note:

Si evidenzia che nella storia ipotecaria, trascrizioni e iscrizioni sono rinvenibili con ispezioni sul bene indicando catastalmente sia il Foglio 7 che il Foglio 19 in relazione



alla variazione catastale (per inserimento in visura dei dati di superficie) avvenuta il 09/11/2015.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile pignorato si trova a Casale sul Sile; nella zona Nord-est del territorio comunale, con affaccio sulla via Belvedere, strada trafficata ma di rapido collegamento ai poli urbani di Roncade e di Silea, in un'area mista residenza, terziario, artigianale e sportivo. Non vi sono servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, se non un supermercato di medie dimensioni raggiungibile in auto a circa ml 500 mentre il centro storico di Casale sul Sile dista circa ml 750. La posizione affacciata sulla strada a carattere provinciale è soggetta a inquinamento acustico veicolare.

Si tratta di una casa monofamiliare a villino, disposta su tre livelli, piano terra, rialzato e primo con piano sottotetto accessibile, dall'estetica di villetta tradizionale tipica della seconda metà del secolo scorso, collocata su una particella di terreno dalla geometria trapezoidale, al limite di una urbanizzazione residenziale stratificatasi nel tempo: a Est è posizionato un distributore di carburanti per veicoli, a Ovest è presente un fabbricato artigianale vetusto, degli anni '70, mentre a Nord è in fase di realizzazione un condominio residenziale in stile architettonico di tipo speculativo.

Al piano terra è collocato il garage e un vano tecnico, taverna e sottoscala; al piano rialzato è la parte a soggiorno, al piano primo si distribuisce la zona notte. La scala di distribuzione prosegue accedendo al sottotetto. Tetto con andamento a due falde, articolato a più altezze in funzione dei sottostanti volumi, con sporti protettivi. Esternamente, l'area carrabile adibita in parte alla sosta di autoveicoli, è in betonella, così il percorso pedonale e la fascia perimetrale dell'immobile; per la maggior parte l'area esterna che si sviluppa a Est e a Sud è a giardino inerbato, in leggera pendenza per addolcire l'accesso al piano rialzato, con alberature, vegetazione a cespuglio e



siepi di mascheratura; recinzione e cancelli, pedonale e carrabile in ferro su muretto in cemento verso la strada pubblica, in rete metallica e stanti su muretta in cemento verso le proprietà confinanti.

CASA. L'edificio nel suo complesso si presenta con finiture risalenti all'epoca di costruzione della casa, realizzata con tecnica edilizia tradizionale. La parte a residenza ha disposizione tipologica consueta per la tipologia: livello rialzato: ingresso, vani giorno, disimpegno; scale a salire: zona notte e bagno; scale a scendere: taverna, centrale termica, garage. Patio/terrazza d'ingresso, di arrivo del vialetto pedonale, coperta quasi completamente dallo sporto del tetto. Dalla zona notte è accessibile il sottotetto soprastante l'ala Est, mentre la parte di sottotetto soprastante l'ala Ovest è ispezionabile attraverso un varco in quota di non agevole utilizzo, pertanto non si è ritenuto utile visionarlo.

Disposizione dei vani e delle superfici:

piano terra, h int. ml 2,38: taverna (33,70), disimpegno (4,37), centrale termica – lavanderia (8,48), ripostiglio h ml 2,38-0,78 (3,11), superficie lorda **mq 59,20**; garage (19,67), superficie lorda **mq 23,50**;

piano rialzato, h int. ml 2,75: ingresso (8,28), soggiorno-pranzo (27,51), cucina (16,54), disimpegno 1 (3,64), studio (7,90), wc (2,80), dis. 2 (1,53), superficie lorda **mq 83,90**; superficie terrazza **mq 34,69**;

piano primo, h int. ml 2,73: disimpegno 3 (8,60), camera 1 (14,04), camera 2 (16,42), camera 3 (10,02), bagno (7,65), superficie lorda **mq 73,30**; terrazzino 1 (6,75), terrazzino 2 (5,88) superficie terrazzini **mq 12,63**;

sottotetto (parte accessibile), h variabile: sottotetto (4,87), deposito (31,26), deposito (5,72), superficie lorda **mq 55,90**.

Il sedime edificato misura complessivamente **mq 204,10**.



Nota: superfici approssimate, indicate come descrittori della consistenza, rilevate in loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista e su trasposizione grafica.

AREA ESTERNA. In riferimento all'area esterna e a giardino si precisa che non è stato compiuto un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie edificata estratta dai grafici e dalle planimetrie acquisite presso i pubblici uffici e dalla restituzione grafica del rilievo di massima [C.T. fg 19 MN 615: mq 1.160 – sedime edificato: mq 204,10] che risulta pertanto di **mq 955,90**.

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 lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Piano terra	59,20	0,90	53,28
Piano rialzato	83,90	1,00	83,90
Piano 1°	73,30	1,00	73,30
Sottotetto	55,90	0,40	22,36
Terrazza piano rialzato	34,69	0,40	13,88
Terrazzini piano 1°	12,63	0,30	3,79
Garage	23,50	0,50	11,75
A.scoperta [= sedime (S)]	204,10	0,15	30,32
A.giardino [mq.955,90-(S)]	751,80	0,04	30,07
Sommano		mq/comm	322,94

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'immobile, con agibilità del 1986 (vetustà: 39 anni) si presenta con finiture del periodo di costruzione, in generale in buone condizioni di conservazione; è stata oggetto di



manutenzione degli impianti consentendo di mantenere un buon grado di utilizzo

seppur nell'insieme l'impostazione distributiva sia datata. Si rilevano alcune evidenze

localizzate al piano terra di distacchi ed esfoliazioni di intonaco per umidità di risalita,

qualche sfarinamento localizzato dell'intonaco al piano rialzato, distacchi dal fondo ed

efflorescenze per probabili infiltrazioni meteoriche e dilatazioni termiche in alcune

zone di rivestimento in piastrelle del terrazzo rialzato e orientato verso Sud.

Qualche evidenza per segnatura dei soffitti in corrispondenza dei travetti del solaio

presumibilmente per effetto ponte termico. Esternamente, le facciate soggette al vento

prevalente evidenziano cenni di vetustà.

Pavimenti: piano terra: in piastrelle color cotto di media dimensione, con posa in

diagonale per la taverna e il disimpegno, piastrelle di servizio, posa "a correre" per il

vano tecnico e il garage; piano rialzato: piastrelle e posa analoghe alla taverna; in

vano wc: colore, dimensione e posa dedicata; piano primo: tutta la zona notte ha

pavimento rivestito in legno *parquette* a mosaico, in bagno: in piastrelle con posa,

colore, dimensione analoga al wc al piano rialzato; scale di collegamento tra i piani

abitabili: alzata e pedata in piastrelle in cotto; piano sottotetto: pavimento rivestito in

legno *parquette* a mosaico, scale di collegamento: alzata e pedata rivestite in legno.

Rivestimenti: piastrelle ceramiche nei bagni a tutta altezza e nella zona cottura della

cucina e della taverna, in parte nella lavanderia. Serramenti: porte interne in legno

tamburato del periodo; con sopra luce per la cucina, il vano wc e il bagno della zona

notte; portoncino d'ingresso in metallo e specchiature vetrate con inglesina, porte in

metallo per la taverna, il garage e il vano tecnico; alcuni varchi (disimpegno 4, accesso

sottotetto, ripostiglio) sono provvisti di chiusure a soffietto in pvc effetto legno;

serramenti finestre con vetrocamera e oscuri in alluminio verniciato; portina di

ispezione al sottotetto in legno; davanzali in marmo di scelta commerciale; portone



garage ad apertura manuale ad ante. Ringhiere ai terrazzini in metallo con specchiature in vetro opaco. Tinteggiature: tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario: sanitari e rubinetteria di scelta commerciale; al piano terra: lavella uso cucina in taverna, lavatoio e attacchi lavatrice in vano tecnico; al piano rialzato: in cucina: acquaio; in vano wc: lavandino, wc e bidet; al piano primo, in bagno: lavandino, wc, bidet e doccia in nicchia. Impianto di riscaldamento: radiatori tradizionali in metallo; in taverna è presente un caminetto a legna di ragguardevole dimensione; nell'ingresso è posizionata una stufa a pallet allacciata alla canna fumaria; produzione di acqua calda e climatizzazione invernale con caldaia murale a condensazione (marca: Hermann) a gas; l'Esecutato "1" mi riferisce che la manutenzione della caldaia viene saltuariamente effettuata senza formalità documentali e che non è in possesso del libretto di caldaia. Impianto di raffrescamento: climatizzazione estiva con uno split in taverna e uno nel disimpegno 4 (zona notte), motocondensante esterna su facciata Nord. Impianto elettrico: impostazione del periodo di realizzazione della casa, placche fruti e interruttori in stile; sezionatore linea di distribuzione vetusto. Impianto televisivo: prese televisive analogiche. Gas: fornitura di metano da rete pubblica. Acqua: fornitura da rete pubblica. Fognatura: allacciamento a rete pubblica. Energia elettrica: allacciamento a rete.

^^^

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica [in fascicolo allegati] rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Casale sul Sile, l'area catastalmente individuata in FG. 19 mapp.le 615 È classificata dallo strumento urbanistico vigente: PAT – in ATO 1 "Casale" e le trasformazioni sono regolate dall'art.50 delle Norme tecniche operative;



ZTO B Residenziale di completamento, attività produttive da bloccare ed in vincolo

dell'Ente Parco Naturale Regionale del Fiume Sile.

Le trasformazioni sono regolate in particolare dagli artt. 19-28 delle Norme Tecniche Operative.

^^^

Tutta la documentazione relativa al Piano degli interventi è reperibile dal sito istituzionale del Comune di Casale sul Sile, all'indirizzo:

<https://www.comune.casalesulsile.tv.it/il-piano-regolatore-comunale-pat-e-pi/>

e per la pericolosità idraulica e rischio idraulico, all'indirizzo:

<https://sigma.distrettoalpiorientali.it/portal/index.php/direttiva-alluvioni/>

Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile risulta che l'edificio è stato realizzato con:

- C.E. 103/3858 del 22/09/1984,

- autorizzazione costruzione accessi da S.P.63 n.1777-A/85 del 03/07/1985,

- variante 54/4550 del 19/06/81986,

- variante 55/4576 del 19/06/1986 [recinzione];

- Certificato di abitabilità n.35 del 16/06/1986.

Diffornità

Dal confronto tra il rilievo di massima effettuato in corso di sopralluogo e gli elaborati grafici progettuali - dove indicate le misure - di data 19/06/1986, le opere realizzate risultano in generale corrispondenti sostanzialmente a quanto descritto in progetto, presentano alcune approssimazioni dimensionali che si può presumere rientrino nelle tolleranze ammesse, escluse:

- la realizzazione di scala di accesso ai vani sottotetto soprastanti l'ala Est, vani con



altezze interne non abitabili (ad esclusione eventualmente del primo vano, se sanabile);

- la superficie del vano identificato a "studio", al piano rialzato, risulterebbe sensibilmente inferiore a quanto indicato in progetto;

- non è stata realizzata la porta di separazione tra il piano rialzato e il piano terra;

- è assente una porta tra ingresso e disimpegno 1 con funzione antibagno al piano rialzato;

- modesto disassamento della finestra del bagno al piano primo con la sottostante porta della centrale termica (fronte a Nord);

- la realizzazione di una tettoia addossata al prospetto a Nord, in legno, di superficie coperta in pianta maggiore di mq 15,00 e altezze all'intradosso della struttura portante lignea maggiore di ml 2,20;

- canna fumaria in muratura posizionata non in asse con il colmo del tetto del corpetto basso (prospetto Est).

E' presente in giardino una casetta in legno per il ricovero di attrezzi da giardino (ml 2,00 x 3,20, h. 1,87-2,17) in stato di scadente manutenzione e posizionata a distanza inferiore a ml 3 dal confine di proprietà; salvo l'esistenza di una autorizzazione da parte del confinante, al momento non nota, per lo smontaggio, lo spostamento e il rimontaggio alla distanza minima consentita della casetta in legno si può prevedere un costo approssimato di € 2.000.

Dalla documentazione ricevuta a seguito di accesso atti, non risulta che tale manufatto e la tettoia in legno siano stati oggetto di preventiva comunicazione scritta allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune.

Per la valutazione tecnico-specialistica di idoneità statica dell'immobile, a fronte della realizzazione della scala di accesso al sottotetto e in rapporto alla vetustà



dell'immobile stesso, si può prevedere un costo approssimativo di € 4.500;

per la realizzazione di due porte interne, di separazione tra piano rialzato e piano terra

e tra ingresso e disimpegno 1, si può prevedere un costo approssimato di € 5.000;

per la componente della regolarizzazione edilizia della tettoia in legno, previa

ricognizione da parte di professionista abilitato delle modalità di sanabilità, si può

prevedere un costo approssimativo di € 2.500 per l'attività professionale, costo che si

può valutare analogo nel caso di un suo smontaggio, essendo costituita da elementi

prefabbricati;

per la regolarizzazione edilizia complessiva è necessaria una maggiore definizione

degli scostamenti dimensionali tra quanto autorizzato e quanto realizzato al fine di

determinare con migliore precisione i limiti delle tolleranze ammissibili e applicabili

nonché l'effetto delle variazioni sulla volumetria esistente ed eventualmente

disponibile, con lo svolgimento, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, di un

rilevamento strumentale (ad esempio con l'utilizzo di stazione montata su treppiede

telescopico, palina con prisma e portaprisma basculante). Per tale attività

professionale propedeutica, a titolo informativo, si può prevedere un costo

complessivo approssimato stimato di € 2.500 (escluso oneri di legge) per il tecnico

professionista.

Per la pratica edilizia di regolarizzazione integrata / sanatoria, si può prevedere,

quindi, considerato il corrispettivo approssimato per la componente professionale di €

1.500, un costo complessivo di circa **€ 18.000** escluso oneri e imposte di legge.

Per la valutazione tecnico-specialistica e per la manutenzione e adeguamento

certificato dell'impianto di produzione del calore per riscaldamento e acqua calda

sanitaria, risultando mancante la documentazione tecnica, si può prevedere un costo

approssimativo di **€ 5.500**, fatti salvi ulteriori costi per la sostituzione della caldaia e/o



di parti eventualmente non più funzionanti e/o obsolete.

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

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 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.; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa. Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti 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 osservato in corso di sopralluogo, gli elaborati catastali non differiscono sostanzialmente e in generale da quanto edificato, ad esclusione

- della destinazione d'uso del vano al piano rialzato attualmente descritto come "studio" che per la superficie rilevata, a regolarizzazione edilizia integrata / sanatoria conclusa, potrà essere ridefinito nell'uso in funzione di corretti parametri igienico sanitari;

- dell'aggiornamento planimetrico in relazione alla regolarizzazione edilizia della tettoia, con l'inserimento in un aggiornato elaborato grafico della superficie coperta, con contestuale verifica della superficie catastale del MN 615 sub 1 in relazione a quanto esposto nella planimetria catastale del 21/05/1986.

Per la pratica catastale di aggiornamento e verifica, si può prevedere per il professionista abilitato un costo complessivo approssimato di € 1.100 oltre diritti e oneri di legge.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 17/12/2024 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 dall'Esecutato "1", dal Soggetto "1" e dall'Esecutato "2" che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

Al momento del sopralluogo Esecutato "1" comunicava che il fabbricato è da lui occupato.

DIVISIBILITA' DEL BENE



Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il bene non è 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 leggero 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. Le prospettive del mercato indicano la stabilità delle difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti, influenzata anche dalla irrilevante percezione di diminuzione 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 apprezzano sostanziali flessioni, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle incertezze sui 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 crescenti incertezze nelle previsioni socio-macro-economiche degli operatori di settore.

Il mercato dei canoni di locazione resta vivace: al calo dell'offerta di abitazioni, in parte dovuta alle preferenze dei proprietari per affitti brevi, si affianca una domanda robusta, ascrivibile secondo gli operatori anche alle difficoltà di acquistare immobili



per alcune categorie di affittuari, in particolare nelle aree urbane del Nord.

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 medio bassa.

Il contesto urbano in cui è inserito il compendio, considerato l'affaccio su strada provinciale ad alto traffico, svantaggia l'interesse residenziale all'acquisto orientando verso il basso la valutazione del valore.

Considerando, quindi, come elementi incrementali di valore possono essere considerati: il taglio ampio della casa, la discreta-buona manutenzione in generale, la presenza di una ampia area scoperta a giardino, la facilità di connessione con le strade di collegamento con il centro urbano e il territorio, mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la relativa età della costruzione di circa 39 anni, la necessità di verifica di idoneità statica, la pratica edilizia di allineamento e/o regolarizzazione / sanatoria edilizia e catastale della tettoia e delle difformità, la rumorosità della viabilità, la mancanza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, l'acquisizione di una quota di proprietà indivisa con familiari di I° e II° grado dell'Esecutato "1", titolare di diritto di abitazione, 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 alla 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 (Casale sul Sile, 1° semestre 2024), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale nella fattispecie:

zona: centrale, abitazioni civili, residenziale;

tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Ville e Villini	normale	€/mq 1.150 - €/mq 1.350
Ville e Villini	ottimo	€/mq 1.300 - €/mq 1.600

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona, si sono registrate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 1.050-1.100 per abitazioni singole di tipologia simile, con superficie commerciale media di circa mq 360-370 e per un intorno di €/mq 1.400-1.700, con superficie commerciale media di circa mq 200-240

La pubblicazione Borsino immobiliare, indica i valori di zona per case singole / villini tra un minimo di €/mq 834 a un massimo di €/mq 979, con una media di € 906, valori comparabili per immobili siti in località, diverse dalla fattispecie, semi periferiche e periferiche, mentre per tipologie generiche riferite alla abitazione, ma di qualità sopra la media, espone valori tra un minimo di €/mq 1294 a un massimo di €/mq 1508, con una media di €/mq 1401, mentre il valore medio e generico delle vendite residenziali in zona centrale viene esposto in €/mq 1.159.

Per confronto, si riporta che i valori proposti al mercato per abitazioni, appartamenti in condominio, di primo ingresso, di dimensioni e numero di locali contenuti, di nuova costruzione, nella zona in cui è posizionano l'immobile staggito ma arretrato dalla viabilità pubblica, si attestano su una media di €/mq 2400-2450.



al quale si può applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 25%, pari a - 37.793,10 €

ottenendo un valore di 113.379,31 €

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di 113.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 1

diritto di proprietà per la quota di 1/2

Prezzo base d'asta € 113.000 (euro centotredicimila/00)

LOTTO 2

lotto di vendita – diritto di proprietà per l'intero

Il lotto è costituito dalla proprietà per la quota di 1/1 di una porzione immobiliare indipendente di una villetta composta di due unità; casa a due livelli, piano terra, piano primo, con area scoperta [B].

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31032 - CASALE SUL SILE (TV) – via Torcelle, n.16

[coordinate geografiche: 45°35'40.4"N 12°19'28.8"E]

L'accesso dalla via pubblica è attraverso un cancello pedonale da marciapiede su strada pubblica, vialetto rettilineo d'ingresso a partire da un gradino e in decisa pendenza a salire, portico d'accesso rialzato di 7 gradini, mentre l'accesso carrabile è attraverso comodo cancello a due ante motorizzato. Il percorso carrabile in betonella, leggermente in pendenza a scendere, conduce verso un'ampia tettoia sul fianco dell'edificio, ad uso posto auto coperto in aggiunta al vano garage interno ma raggiungibile con più manovre combinate.

Alla zona giorno della casa, quale ingresso principale posto al piano primo, si accede attraverso il portico rialzato e coperto a falda; al piano terra si accede, attraverso il



vano a garage, alla taverna, a una lavanderia con wc, vano tecnico, magazzino; sul retro della casa, si accede con quattro gradini a salire alla quota dell'argine, a confine Sud, di contenimento dell'ampio canale di scolo denominato "Serva", in gestione al Consorzio di Bonifica Acque Risorgive. I due livelli, piano terra e primo sono collegati internamente da una scala di distribuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CASALE SUL SILE (B879)

Catasto Fabbricati – via Torcelle, n.16

S.U.	Fg.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.A.E.	R.C.
C	9	1234	1	p. A	-	-	(mq 356)	-	-
C	9	1234	2	A/7	1	vani 8	mq 176	mq 171	826,33 €
C	9	1234	3	C/6	2	mq 37	mq 37	-	97,46 €

Il fabbricato giace sull'area identificata al

Catasto Terreni

Fg.	MN	Qualità	Sup.Cat.	R.D.	R.A.
21	1234	ente urbano	mq 482	-	-

Nota: il nominativo dell'intestatario Esecutato "2" riferito all'immobile MN 1234 sub 2 non è stato inserito correttamente.

CONFINI DEL LOTTO

Il terreno MN 1234 sul quale sorge l'immobile confina, da Nord in senso orario, con: via Torcelle, MN 1185, canale consortile, MN1233.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla Certificazione Notarile, si riporta che i beni staggiti sono pervenuti all'Esecutato "2" per atto di compravendita Notaio "EF" del 22/05/1996 rep.74712, trascritto il 24/05/1996, ai nn.13304/10222, da potere di Soggetto "7".



Nota: si evidenzia che risultano annotazioni di restrizioni di beni successivamente alla data di certificazione notarile (31/08/2020).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Pregiudizievoli

Dalla Relazione Notarile e dall'elenco sintetico delle formalità:

ISCRIZIONE del 03/02/2000 – Reg. Part. 679 – Reg. Gen. 4541

Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 5259 del 23/12/1999, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, totale Lire 2.200.000.000, dei quali capitale

Lire 1.862.750.840, interessi Lire 139.706.313, spese Lire 197.542.847; richiedente

Avvocato "1"; a favore di Banca "3" con domicilio ipotecario in Treviso, via Diaz 1;

contro: Esecutato "1" e Soggetto "3" per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

ciascuno (quindi per l'intero) dei beni in Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C,

fg 19, mn 615, subb.1, 2, 3 [A] e contro Esecutato "2" per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1 dei beni in Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 9, mn 1234,

subb.1, 2, 3 [B]; beni ipotecati: (tra altri) Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C,

fg 19, mn 615, subb.1, 2, 3 [A] e Comune di Casale sul Sile, CF, sez. urb. C, fg 9, mn

1234, subb.1, 2, 3 [B].

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2742 del 19/07/2002 (restrizione di beni) reg.gen 29966

2. Iscrizione n. 319 del 24/01/2020 (ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo)

reg.gen.2533

*** Nota annotata

3. Annotazione n. 3214 del 22/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) reg.gen.23304

ISCRIZIONE del 24/10/2017 – Reg. Part. 6212 – Reg. Gen. 36411

Pubblico ufficiale Corte di Appello di Roma, Repertorio 2180 del 07/03/2014, ipoteca



giudiziale (decreto ingiuntivo) derivante da sentenza di condanna; a favore: Banca "2"
(domicilio ipotecario eletto non indicato in nota); contro: Soggetto "3", Esecutato "1" e
Esecutato "2"; sorte capitale di euro 159.147,01, ipoteca di euro 200.000,00, gravante
sugli immobili: per 1/2 ciascuno della piena proprietà su Soggetto "3" e Esecutato "1"
sull'immobile fg. 7 part. 615 subb.1- 2- 3 [A]; per 1/1 della piena proprietà su Esecutato
"2" sull'immobile fg. 9 part. 1234 subb. 2-3 [B].

ISCRIZIONE del 24/01/2020 – Reg. Part. 319 – Reg. Gen. 2533

Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 5259 del 23/12/1999, ipoteca in
rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo; a favore: Banca
"3" (domicilio ipotecario eletto non indicato in nota); contro: (fra altri) Esecutato "1" e
Esecutato "2" - Capitale euro 962.030,52 - Ipoteca di euro 1.136.205,17- gravante fra
gli altri sugli immobili: per 4/6 della piena proprietà su Esecutato "1" sull'immobile sez.
urb. C fg. 7 part. 615 subb. 1-2-3 [A], per 1/6 della piena proprietà su Esecutato "2"
sull'immobile sez. urb. C fg. 7 part. 615 subb. 1-2-3 [A]; per 1/1 della piena proprietà
su Esecutato "2" sull'immobile sez. urb. C fg. 9 part. 1234 subb. 1-2-3 [B].

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 679 del 2000.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3218 del 22/06/2023 (restrizione di beni)

Immobili attuali [A] / immobili precedenti [A]

TRASCRIZIONE del 15/07/2020 – Reg. Part. 14600 – Reg. Gen. 21680

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 1913 del 27/02/2020, atto esecutivo
o cautelare - verbale di pignoramento immobili; a favore: Creditore pignorante "1";
contro: Esecutato "1" e Esecutato "2"; gravante sugli immobili in oggetto: per 1/2 della
piena proprietà su Esecutato "1" sull'immobile fg. 19 part. 615 subb. 1-2-3 [A]; per 1/1
della piena proprietà su Esecutato "2" sull'immobile fg. 9 part. 1234 subb, 1-2-3 [B].



Nota: riguarda la presente procedura.

Servitù, pesi.

In atto di compravendita del 15/04/1987, Notaio "EF" rep.74712, viene citata la convenzione stipulata con il Comune di Casale sul Sile, stesso Notaio rep.50861/12993 trascritta il 02/08/1989 ai nn.20133/14906, per la realizzazione della lottizzazione di cui l'immobile fa parte, i quali obblighi si possono ritenere assolti non essendo citato nell'atto di compravendita alcun onere ancora non soddisfatto (rif.: art.11 della convenzione).

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile pignorato si trova a Casale sul Sile; nella zona Sud-ovest del territorio comunale, con affaccio a Nord su un ramo laterale di via Torcelle, strada a carattere residenziale e a viabilità ridotta, e a Sud sul canale consortile. Considerata la vicinanza con il centro storico del Comune di Casale sul Sile, gode della prossimità di un'ampia offerta di servizi.

Si tratta di parte di una casa bifamiliare a villino con disposizione simmetrica, sviluppata su due livelli, piano terra e primo, e area scoperta di pertinenza, dall'estetica di villetta tradizionale tipica del periodo tardo del secolo scorso, collocata su una particella di terreno dalla geometria regolare, inserita in una urbanizzazione residenziale di lottizzazione compatta. La distribuzione interna è semplice, impostata su un corridoio centrale di distribuzione ai vani. Al piano terra sono collocati un ampio garage, vano tecnico, cantina e vano wc, taverna e scala interna di accesso al piano superiore; al piano primo, la parte a giorno si affaccia a Nord con un ampio portico di ingresso, a Sud si distribuisce la zona notte. Tetto con andamento a due falde con sporti protettivi.

Esternamente, l'area carrabile, adibita alla manovra e alla sosta di autoveicoli, è in



betonella; fascia perimetrale e percorsi pedonali in piastre di cemento finite a ghiaino lavato. Il riporto di terreno inerbato con piante decorative, sagomato a "collinetta", raccorda la quota del porticato alla strada. Recinzione in ferro su muretta in cemento sul confine con la strada e con la proprietà a Est, assente verso la proprietà simmetrica e verso l'argine di contenimento del canale consortile che è posto a quota intermedia tra i due piani dell'immobile.

CASA. L'edificio nel suo complesso si presenta con finiture risalenti all'epoca di costruzione della casa, realizzata con tecnica edilizia tradizionale. La parte a residenza ha disposizione tipologica semplice.

Disposizione dei vani e delle superfici:

piano terra, h int. ml 2,37: taverna (44,08), vano wc-lavanderia (5,30) vano scala (6,96), superficie lorda **mq 65,00**; garage (36,55), superficie lorda **mq 40,32**; h int. ml 2,20: cantina (9,61), vano centrale termica (6,88); superficie lorda **mq 21,56**;
piano primo, h int. ml 2,70: cucina-soggiorno (36,07), disimpegno (8,95), camera 1 (14,84), camera 2 (12,01), camera 3 (10,26), bagno (5,16), superficie lorda **mq 106,71**; superficie portico **mq 20,16**.

Il sedime edificato misura complessivamente **mq 126**.

Nota: superfici approssimate, indicate come descrittori della consistenza, rilevate in loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista e su trasposizione grafica.

AREA ESTERNA. In riferimento all'area esterna e a giardino si precisa che non è stato compiuto un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie edificata estratta dai grafici, dalle planimetrie acquisite presso i pubblici uffici e dalla restituzione grafica del rilievo di massima [C.T. fg 21 MN 1234: mq 482; C.F. MN 1234 sub 1: mq 356, sedime edificato: mq 126] che risulta pertanto di **mq 356**.

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 lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Piano terra	65,00	0,80	52,00
Cantine – c.t.	21,56	0,25	5,39
Piano 1°	106,71	1,00	106,71
Portico	20,16	0,50	10,08
Garage	40,32	0,50	20,16
A.scoperta [= sedime (S)]	126,00	0,15	18,90
A.giardino [mq.356-(S)]	230,00	0,04	9,20
Sommano		mq/comm	222,44

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'immobile, con agibilità del 1994 (vetustà: 31 anni) si presenta con finiture del periodo
di costruzione, in generale in buone condizioni di conservazione; tipologia dei materiali
da costruzione di tipo tradizionale con tetto a padiglione in coppi.

Si rilevano alcune evidenze, localizzate al piano terra, di distacchi ed esfoliazioni di
intonaco per umidità di risalita nelle cantine – centrale termica.

Qualche evidenza per segnatura dei soffitti in corrispondenza dei travetti del solaio di
copertura presumibilmente per effetto ponte termico. Esternamente, le parti delle
facciate soggette al vento prevalente evidenziano cenni di vetustà.

Pavimenti: piano terra: in legno di buona qualità in taverna e nel vano scala con posa
a colla, a correre; in piastrelle nel wc-lavanderia di scelta e taglio commerciale, posa
in diagonale a disegno, piastrelle di scelta commerciale e dall'estetica funzionale, in
formati diversi per vano e a posa semplice, in garage, cantina e centrale termica; scala



interna in granito lucido con parapetto in legno lavorato tipo "balaustrina"; piano primo:
in legno di buona qualità in tutti i vani ad esclusione della zona cucina, in piastrelle di
taglio commerciale a posa regolare, e in bagno in piastrelle con posa a disegno
bicolore in continuità con il rivestimento; nel portico e le scale esterne: in piastrelle di
gres colore cotto. Rivestimenti: piastrelle ceramiche nel bagno e nel wc-lavanderia a
tutta altezza in coordinamento con il pavimento, nel bagno è presente un medaglione
ceramico a bassorilievo decorativo; nella zona cottura della cucina e della taverna è
presente il rivestimento, in parte nella lavanderia; in taverna e parte del garage, le
pareti sono parzialmente rivestite, nella fascia bassa, con piastrelle dall'estetica tipo
muratura rustica, sul punto l'Esecutato "2" mi riferisce che sono state posate per
impedire la formazione di distacchi di intonaco dato da umidità passante o di risalita.
Serramenti: porte interne in legno, alcune con specchiatura in vetro opaco del periodo;
serramenti finestre con vetrocamera e oscuri in legno; portina di ispezione al sottotetto
in legno; davanzali in granito scelta commerciale; accesso dall'esterno al garage (solo
pedonale) con larga porta ad apertura alzante/scorrevole su parte fissa, ambedue
ampiamente vetrate, con soprastante capottina in pvc a protezione dalle intemperie.
Ringhiere del portico in metallo con parti lavorate a decoro. Tinteggiature: tinteggiatura
a civile, in esterno su intonaco tipo rustico. Impianto idrico-sanitario: sanitari e
rubinetteria di scelta commerciale; al piano terra: lavella uso cucina in taverna,
lavatoio e attacchi lavatrice, doccia e wc in lavanderia-wc; al piano primo: lavella in
cucina; lavandino, bidet, wc, vasca in bagno. Esternamente è presente una pompa di
pescaggio di acqua per irrigazione con adduzione dal canale che l'Esecutato "2" mi
riferisce essere non funzionante. Impianto di riscaldamento: radiatori tradizionali in
metallo; in taverna è presente un caminetto a legna di ragguardevole dimensione
parzialmente rovinato nello scarico dei fumi; produzione di acqua calda e



climatizzazione invernale con caldaia murale vetusta (marca: Buderus) a gas:
 l'Esecutato "1" mi riferisce che la manutenzione della caldaia viene effettuata quando
 necessario e con difficoltà nell'eventuale reperimento di pezzi di ricambio e di
 operatori autorizzati dal marchio; non si riscontra documentazione di manutenzione
 né libretto d'impianto. Impianto di raffrescamento: climatizzazione estiva con uno split
 nel disimpegno (zona notte), motocondensante esterna su facciata Sud. Impianto
elettrico: impostazione del periodo di realizzazione della casa, placche frutti e
 interruttori in stile; sezionatore linea di distribuzione vetusto; è presente un impianto
 antintrusione. Impianto televisivo: prese televisive analogiche. Gas: fornitura di
 metano da rete pubblica. Acqua: fornitura da rete pubblica. Fognatura: allacciamento
 a rete pubblica. Energia elettrica: allacciamento a rete.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica [in fascicolo allegati] rilasciato
 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Casale sul Sile, l'area individuata al Catasto
 Terreni in Fg.21 mapp.le 1234 è classificata dallo strumento urbanistico vigente:
 PAT – in ATO 1 "Casale" e le trasformazioni sono regolate dall'art.50 delle Norme
 tecniche operative;
 ZTO B Residenziale di completamento, completamente in vincolo idrografico LR 11/04
 ed in vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 corsi d'acqua (art.142 lett.c).
 Le trasformazioni sono regolate in particolare dagli artt. 19-41-43 delle Norme
 Tecniche Operative.
 Viene precisato che ai sensi del PRGA (Piano di gestione rischio alluvioni) adottato il
 21/12/2021 ai sensi degli artt.65-66 del D.Lgs 152/2006, il mappale sopra citato ricade
 in zona di "Pericolosità idraulica media P2". Sull'argomento, Esecutato "2" mi notizia
 che in presenza di eventi metereologici particolarmente avversi con piogge intense e



prolungate, è possibile il ripetersi di allagamenti del piano terra a causa di rallentamenti del deflusso della rete pubblica e dell'accesso carrabile che appare in leggera pendenza a scendere. Si evidenzia la contiguità con il canale di scolo in gestione al Consorzio di Bonifica Acque Risorgive e quanto in merito alla cura e alla accessibilità del manufatto idraulico che per la sua funzione, strettamente interconnessa con l'opera idraulica (il corso d'acqua), le sponde ed argini che lo conformano non possono essere manomessi e la loro gestione e manutenzione è curata dal Consorzio di Bonifica; solo il personale ed i mezzi consorziali (o di imprese incaricate dal Consorzio) possono transitare sugli argini per garantire la sorveglianza o gli interventi di competenza.

Tutta la documentazione relativa al Piano degli interventi è reperibile dal sito istituzionale del Comune di Casale sul Sile, all'indirizzo:

<https://www.comune.casalesulsile.tv.it/il-piano-regolatore-comunale-pat-e-pi/>

e per la pericolosità idraulica e rischio idraulico, all'indirizzo:

<https://sigma.distrettoalpiorientali.it/portal/index.php/direttiva-alluvioni/>

Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile risulta che l'edificio è stato realizzato con:

- C.E. 131/5868 del 19/07/1990,
- C.E. 20/6268 del 19/02/1992 (variante in corso d'opera per distanza dai confini),
- C.E. 9/6695 del 23/01/1992 (recinzione su via Torcelle),
- C.E. 30/6783 del 13/02/1993 (variante interna),
- C.E. 19/5868 del 27/01/1994 (rinnovo CE 131 del 1990 per scadenza termini),
- Permesso di abitabilità n.26 del 19/04/1994.

Difformità



Dal confronto tra il rilievo di massima effettuato in corso di sopralluogo e gli elaborati grafici progettuali - dove indicate le misure – del 13/02/1993, le opere realizzate risultano in generale corrispondenti a quanto descritto in progetto, escluse:

- l'accorpamento alla taverna del vano centrale termica di progetto e accatastato a ripostiglio;
- la realizzazione di una tettoia addossata al prospetto a Est, in legno, di superficie coperta in pianta maggiore di mq 15,00, altezze all'intradosso della struttura portante lignea maggiore di ml 2,20 e distanza dal confine di proprietà inferiore a ml 3;
- la realizzazione di una struttura metallica leggera e rete, probabile voliera, a quota dell'argine, posta addossata all'edificio e a confine con il MN 1233.

Dalla documentazione ricevuta a seguito di accesso atti, non risulta che tali manufatti, in legno e metallo, siano stati oggetto di preventiva comunicazione scritta allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune.

Per la regolarizzazione edilizia dell'accorpamento dei vani al piano terra, della tettoia in legno e della voliera, previa ricognizione da parte di professionista abilitato della possibilità e delle modalità di sanabilità di quest'ultime, si può prevedere un costo approssimativo di **€ 3.000** per l'attività professionale (costo che si può valutare analogo nel caso di un loro smontaggio, essendo costituite da elementi prefabbricati o leggeri).

Per la valutazione tecnico-specialistica e per la manutenzione e adeguamento certificato dell'impianto di produzione del calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria, risultando mancante la documentazione tecnica, si può prevedere un costo approssimativo di **€ 5.500**, fatti salvi ulteriori costi per la sostituzione della caldaia e/o di parti eventualmente non più funzionanti e/o obsolete.

Da interrogazione al portale regionale Ve.Net.energia-edifici, l'immobile risulta privo



di Attestazione di Prestazione Energetica.

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 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.; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa. Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti 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 osservato in corso di sopralluogo, gli elaborati catastali non differiscono sostanzialmente e in generale da quanto edificato, ad esclusione

- dell'aggiornamento planimetrico in relazione all'accorpamento dei vani al piano terra;

- dell'aggiornamento planimetrico in relazione alla regolarizzazione edilizia, se consentita, della tettoia e della voliera, con l'inserimento in un aggiornato elaborato grafico delle superfici interessate;

in ogni caso sul MN 1234 sub 2 è da riportare correttamente il nominativo dell'intestatario Esecutato "2".

Per la pratica catastale di aggiornamento, si può prevedere per il professionista abilitato un costo complessivo approssimato di € 1.100 oltre oneri di legge.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 17/12/2024 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 dall'Esecutato "2" che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

Al momento del sopralluogo Esecutato "2" comunicava che il fabbricato è da lui occupato con la famiglia composta anche da due minori di anni 15 e 17.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il bene non è 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 leggero 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. Le prospettive del mercato indicano la stabilità delle difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti, influenzata anche dalla irrilevante percezione di diminuzione 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 apprezzano sostanziali flessioni, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle incertezze sui 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 crescenti incertezze nelle previsioni socio-macro-economiche degli operatori di settore.

Il mercato dei canoni di locazione resta vivace: al calo dell'offerta di abitazioni, in parte dovuta alle preferenze dei proprietari per affitti brevi, si affianca una domanda robusta, ascrivibile secondo gli operatori anche alle difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di affittuari, in particolare nelle aree urbane del Nord.

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 medio bassa.

Ritenendo, quindi, come elementi incrementali di valore possono essere considerati: il taglio ampio della casa, la buona manutenzione in generale, la presenza di area scoperta a giardino, la tranquillità della zona e il pregio paesaggistico, la facilità di accesso anche pedonale al centro urbano fruendo agevolmente dei servizi, la vicinanza di un polo scolastico di rilievo (Scuola primaria, secondaria di I° grado e Istituto Comprensivo Statale), della Biblioteca Comunale e degli uffici municipali, mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la relativa età della costruzione di circa 31 anni, la necessità di attenzionare la pericolosità idraulica della zona, la pratica edilizia di allineamento e/o regolarizzazione / sanatoria edilizia e catastale della tettoia e della voliera (o il loro smontaggio), 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 alla 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 (Casale sul Silve, 1° semestre 2024), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale nella fattispecie:

zona: centrale, abitazioni civili, residenziale;

tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Ville e Villini	normale	€/mq 1.150 - €/mq 1.350



Ville e Villini ottimo €/mq 1.300 - €/mq 1.600

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona, si sono registrate, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 1.400-1.700, con superficie commerciale media di circa mq 200-240

La pubblicazione Borsino immobiliare, indica i valori di zona per case singole tra un minimo di €/mq 834 a un massimo di €/mq 979, con una media di € 906, valori comparabili per immobili siti in località, diverse dalla fattispecie, semi periferiche e periferiche, mentre per tipologie generiche riferite alla abitazione, ma di qualità sopra la media, espone valori tra un minimo di €/mq 1294 a un massimo di €/mq 1508, con una media di €/mq 1401, mentre il valore medio e generico delle vendite residenziali in zona centrale viene esposto in €/mq 1.159.

^^^

Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, le proposte immobiliari, in considerazione dello stato dei beni che richiedono, oltre alla riqualificazione della caldaia, solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile, ritengo di applicare il valore di sintesi di €/mq 1.350.

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 1.350 sopra delineato, rapportato alla superficie commerciale di mqc 222,44 risulta:

superficie commerciale mq 222,44 x €/mq 1.350,00 300.294,00 €

al quale si applicano i costi stimati

per regolarizzazione edilizia / sanatoria - 3.000,00 €



per pratica aggiornamento catastale - 1.100,00 €

per manutenzione qualificata idrotermo-caldaia -5.500,00 €

ottenendo un valore di 290.694,00 €

al quale si può applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 25%, pari a - 72.673,50 €

ottenendo un valore di 218.020,50 €

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di **218.000,00 €**

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA – LOTTO 2

diritto di proprietà per l'intero

Prezzo base d'asta **€ 218.000** (euro duecentodiciottomila/00)

SOMMARIO RIASSUNTIVO

LOTTO 1 – diritto di proprietà per la quota di 1/2

PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA € 113.000 (euro centotredicimila/00)

LOTTO 2 - diritto di proprietà per l'intero 1/1

PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA € 218.000 (euro duecentodiciottomila/00)

ELENCO SOMMARIO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – 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 ricevuto e si firma.

Treviso, 25/02/2025

Esperto stimatore

arch. Alfonso Mayer

