

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 1/2022 R.G.E. riunita
con n. 278/2022**

G.E. : Dott.ssa PAOLA TORRESAN

Esperto Estimatore: Arch. GATTO PAOLO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA
DEI BENI**

ex art. 173.bis disp. att. c.p.c



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. imm. R.G.E. n. 1/2022 riunita con R.G.E. n. 278

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	INDICE	<i>pag. 2</i>
	<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili</i>	<i>pag. 2</i>
	<i>Incarico-Questio</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Premessa</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag. 5</i>
	<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 6</i>
	LOTTO UNICO	<i>pag. 6</i>
1	AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 6</i>
	<i>Identificazione catastale</i>	<i>pag. 7</i>
	<i>Confini</i>	<i>pag. 8</i>
	<i>Attuale intestazione</i>	<i>pag. 9</i>
	<i>Conformità Catastale</i>	<i>pag. 9</i>



2	<p>CONDOMINIO “IMMOBILIARE MAC”</p> <p><i>Gestione condominiale</i></p> <p><i>Totale da versare</i></p>	<p><i>pag. 9</i></p> <p><i>pag. 11</i></p> <p><i>pag. 12</i></p>
3	<p>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE</p> <p>UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO</p> <p><i>Titoli di provenienza</i></p> <p><i>Serviti e precisazioni immobiliari</i></p> <p><i>Vincoli</i></p> <p><i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i></p>	<p><i>pag. 12</i></p> <p><i>pag. 12</i></p> <p><i>pag. 13</i></p> <p><i>pag. 14</i></p> <p><i>pag. 15</i></p>
4	<p>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</p> <p><i>Caratteri generali del fabbricato</i></p> <p><i>Parti comuni</i></p> <p><i>Appartamento sub 34</i></p> <p><i>Garage sub 53</i></p> <p><i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati</i></p>	<p><i>pag. 20</i></p> <p><i>pag. 20</i></p> <p><i>pag. 21</i></p> <p><i>pag. 22</i></p> <p><i>pag. 23</i></p> <p><i>pag. 24</i></p>
5	<p>CONTRATTO DI LOCAZIONE</p>	<p><i>pag. 24</i></p>



6	ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA	<i>pag. 24</i>
	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>pag. 27</i>
	<i>Pratiche edilizie</i>	<i>pag. 27</i>
	<i>Provvedimenti sanzionatori</i>	<i>pag. 30</i>
	<i>Conformità dei fabbricati</i>	<i>pag. 30</i>
7	DETERMINAZIONE DEL COSTO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)	<i>pag. 30</i>
8	STIMA DELL'IMMOBILE	<i>pag. 31</i>
	<i>Consistenza analitica e Valutazione</i>	<i>pag. 35</i>
9	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	<i>pag. 38</i>
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 38</i>
	<i>Allegati</i>	



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 1/2022 riunita con R.G.E. n. 278

promossa da:

- *IMMOBILIARE MAC, con Avv. Monica Severin (TV)*

Contro

- *ESECUTATO 1*

- *ESECUTATO 2*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESTO

Al sottoscritto Arch. **PAOLO GATTO**, professionista con studio in Treviso, via Borgo Fiume 35, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott. Paola Torresan** in data 25.11.2022 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificabili in un appartamento con garage sito in località “*Venturati*” a Villorba (Treviso), via Campagnole al civico 3 A, posti all'interno di un condominio, rispettivamente al piano secondo e al piano interrato.

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura in epigrafe, alla data del 27.04.2023 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni



Immobiliari, sono i seguenti creditori:

- è presente la precedente

[REDACTED] in persona dell'Amministratore *pro tempore* Geom. [REDACTED] con studio in [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata dall'Avv.

Monica Severin del Foro di Treviso.

- Organa SPV SRL con sede in Conegliano (Tv) Via Vittorio Alfieri, rappresentata da INTRUM ITALY SPA, in forza della procura speciale a Rogiti Notaio Francesco Simoncini in Pordenone in data 20.04.2022 Rep. 33134 Racc. 22224, con sede in Milano Bastioni di Porta Nuova n. 19, rappresentata e difesa dall'Avv. Enrico Spina con studio eletto presso lo Studio in Pieve di Soligo (Treviso) Piazza Balbi Valier n.32/1.

Si precisa che l'ESECUTATO 1, nato in [REDACTED] è residente in [REDACTED] ESECUTATO 2, [REDACTED] è residente in [REDACTED]

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile*

mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.

Considerato che il valore di stima di un bene, “*tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso*”, deve individuare il grado di apprezzamento ordinario del mercato, e in base a quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni in oggetto della presente relazione sono tali da formare per caratteristiche intrinseche e per tipologia LOTTO UNICO, così identificato:**

LOTTO UNICO– COMUNE DI VILLORBA (TV)

Abitazione di tipo civile con Garage, posto al piano secondo di un condominio residenziale con garage al piano interrato.

Gli esecutati

con domicilio eletto presso la Casa Municipale del

Comune di Villorba sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Treviso sono **proprietari per la quota di 1/2 del diritto della piena proprietà ciascuno** dei beni siti a Villorba (Tv) descritti come segue:

I - AGENZIA DEL TERRITORIO

I.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita come segue:

CATASTO FABBRICATI Comune di Villorba (Tv)

Sezione A, Foglio 2 (*v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

particella **n. 711 Sub 34**, cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4, rendita € 382,18

Superficie totale: mq 81, superficie totale escluse aree scoperte: mq 79

CATASTO FABBRICATI Comune di Villorba (Tv)

Sezione A, Foglio 2

particella **n. 711 Sub 53**, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq 14, superficie totale: mq

16, rendita € 26,03

CATASTO TERRENI Comune di Villorba (Tv)

Foglio 2 (*v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

particella **n. 711**, Ente urbano are 08 ca 26

I.2 - CONFINI

Al Catasto Fabbricati

Sezione A, Foglio 2

L'appartamento, particella **n. 711 Sub 34** confina da nord in senso orario, con scoperto su due lati, abitazione subaltemo 35, vano scale subaltemo 8 e abitazione subaltemo 33.

Il garage, particella **n. 711 Sub 53** confina da nord in senso orario, con altro



garage subaltemo 52, terrapieno, altro garage subaltemo 54 e corsia di manovra subaltemo 9 (v. *all. 2 - Catasto Fabbricati – Planimetria e dimostrazione grafica dei subaltemi subaltemi*).

Al **Catasto dei Terreni**, il complesso edilizio in cui è inserito l'immobile oggetto di procedimento esecutivo, identificato dalla particella **711 Foglio 2**, confina, da nord in senso orario, con strada, particelle 834, 835, 833,76 (v. *all. 3 - Estratto di mappa Catasto Terreni*).

1.3 - ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili eretti sopra l'area identificata al

Catasto Terreni come sopra, sono intestati a:

ESECUTATO 1 nato in [REDACTED], residente in [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/2 della piena proprietà e ESECUTATO 2, nato in [REDACTED] proprietà per la quota [REDACTED]

di 1/2 della piena proprietà (v. *all. 1 - Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*).

1.4 CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari (particella **n. 711 Sub 34** e particella **n. 711 Sub 53**), come rilevate nel sopralluogo in data 07.04.2023, risultano conformi alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati in data 02.07.2004.

2 - CONDOMINIO "IMMOBILIARE MAC"

Il fabbricato, oggetto di stima fa parte del complesso edilizio denominato

“**Immobiliare Mac**”, composto da uffici, abitazioni, laboratori e garages siti in Via Campagnola, 3 nel Comune di Villorba (Treviso), identificato come edificio”G”, composto da tre fabbricati “F”, “G”. ed “H” (v. *allegato A – planimetria generale, all. 2 Catasto Fabbricati – Planimetria ed elaborato planimetrico, grafica subalterni*) è individuato con i seguenti manufatti:

Comune di Villorba - Catasto fabbricati: Sezione A-Foglio 2-mappale 711 come da elaborato planimetrico catastale per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, depositato all’U.T.E. di Treviso: composto da uffici, laboratori, e appartamenti al piano terra, piano primo, secondo e terzo, garages a piano primo sottostrada; da un’area scoperta comune identificata alla particella sub 3 e il lastrico solare individuato con i sub 4 e 77 (*con porzioni ad esclusivo*), la rampa identificata con il sub. 5, l’area destinata a parcheggio di uso pubblico individuata dalla particella 835, la strada ad uso pubblico individuata dalla particella 834, i porticati d’uso pubblico individuati dai sub 6 e 79. Si precisa inoltre che il fabbricato “H” è individuato al N.C.E.U. con il sub 78, i sub dal 79 al 127 sono stati assegnati in via provvisoria al fine di individuare le varie unità immobiliari (v. *all. 2 - Catasto Fabbricati –Planimetria e dimostrazione grafica dei subalterni*).

Il Condominio, denominato “Immobiliare Mac”, è disciplinato dal “*Regolamento di Condominio*” con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso studio “*Geom. Luciano Campion*”, Via Belluno n. 1 Località Olmi, San Biagio di Callalta.

In particolare sono comuni:

- il suolo su cui sorge il complesso edilizio, l’area scoperta circostante individuata con il sub. 3 e il lastrico solare individuato con i sub 4 e 77

(*con porzioni ad esclusivo*), la rampa identificata con il sub. 5, l'area destinata a parcheggio di uso pubblico individuata dalla particella 835, la strada ad uso pubblico individuata dalla particella 834, i porticati d'uso pubblico individuati dai sub 6 e 79. Si precisa inoltre che il fabbricato “H” in corso di costruzione è individuato al N.C.E.U. con il sub 78, i sub dal 79 al 127 sono stati assegnati in via provvisoria al fine di individuare le varie unità immobiliari.

- il sottosuolo
- le opere di fondazione
- le strutture in c.a. e i muri maestri perimetrali
- i muri di riempimento delle facciate esterne
- le opere decorative delle facciate comprese le tinteggiature
- il tetto, i cornicioni, le grondaie ed i pluviali, i pozzetti di scarico delle acque piovane e di relativi collettori
- i condotti principali delle fognature a partire dai punti in cui si innestano le diramazioni provenienti dalle singole fogne
- l'impianto idrico fono all'ingresso della proprietà esclusiva
- l'illuminazione comunale degli scantinati, porticati, area esterna e vani scale
- corsia di accesso e di manovra garage

e quanto previsto dalla legge

(*v. all. n. 4 – Regolamento ed Atti del Condominio*)

2.1 - GESTIONE CONDOMINIALE

Redatta a cavallo d'anno che va dal 01.07 dell'anno in corso al 30.06 dell'anno successivo.

In data 20.01.2023 l'Amministrazione Condominiale ha trasmesso allo scrivente architetto i riferimenti relativi alle unità immobiliari **in carico all'Esecutario**;

IL BILANCIO CONSUNTIVO dal 01.07.20 al 30.06.21 e **PREVENTIVO e relativo tabulato rate per la gestione** dal 01.07.21 al 30.06.22 è stato approvato dall'assemblea condominiale indetta il 10.04.2022; l'assemblea ha inoltre valutato il Bonus 110, incontrando General Contractor e deliberato l'Odg allegato (v. *all. n. 4 – Regolamento ed Atti del Condominio*); è stata indetta una seconda assemblea il giorno 27.04.2022 per deliberare alcuni aspetti del Bonus 110 e approvare altri punti dell'Odg (v. *all. n. 4 Regolamento ed Atti del Condominio*)

- L'immobile dei signori **ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2** è identificato nei tabulati allegati con la sigla "G/34-53".

Si tratta di una gestione condominiale a cavallo d'anno che va dall'01.07 dell'anno in corso al 30.06 dell'anno successivo.

Il saldo delle gestioni precedenti al 30.06.2020 (*spese pregresse*) ammontano a € - 8.377,73 = bilancio consuntivo approvato (colonna saldo fine esercizio precedente nel tabulato consuntivo 2021-2021)

Le spese della gestione consuntiva 01.07.2020-30.06.2021 ammontano a €. 1.046,18 = bilancio consuntivo approvato.

Le spese della gestione preventiva 01.07.2021-30.06.2022 ammontano a €. 937,27 = bilancio preventivo approvato.

Le spese straordinarie rasasberba e porte tagliafuoco della gestione preventiva 01.07.2021-30.06.2022 ammontano a € - 122,12 = tabulato rate straordinarie approvato.

Per la gestione preventiva 01.07.2022 -30.06.2023 si presume una spesa in linea con la gestione precedente di circa € -937,27= bilancio non ancora chiuso e approvato.

2.3 - TOTALE SALDO DA VERSARE

- (ripartizione **ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2**):

quote ad oggi da versare è pari a complessivi € 937,27= bilancio non ancora chiuso e approvato (v. *all. A.5 – Regolamento ed Atti di condominio*).

Con riferimento all'art. 63 delle “*Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie*”, “*Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*”.

3 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO

PROVINCIALE DI TREVISO

3.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente LOTTO UNICO, si è pervenuti in forza dell'atto di COMPRAVENDITA in data 13.02.2007, rep. n. 100598 Notaio Dott. Oleg Acconcia in Treviso, Registrato a Treviso il 22.02.2007 n. 2461 Serie It con il quale gli Esecutati accettano e acquistano i beni oggetto della presente procedura esecutiva **per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno** (v. *all. 6 - copia Atto di compravendita*):

3.2 – SERVITU' E PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Nell'atto di compravendita sono richiamati i seguenti punti (art.2):

“La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di proprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza, in particolare con le servitù derivanti dal passaggio sotterraneo delle tubazioni Enel, Telecom, Gas, acquedotto e fognature nell'area scoperta comune ad uso pubblico e nelle aree di proprietà ad uso esclusivo, in forza delle quali il condominio e/o fornitori dei servizi hanno il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione con i solo obbligo di ripristino.

Alle porzioni immobiliari in oggetto compete l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto esterno individuato con il n. 22 nella piantina che trovasi allegata all'atto del Notaio Roberto Ucci di Treviso in data 12 Luglio 2002, repertorio n.48.683, registrato a Treviso il 29 Luglio 2002 ai nn.31496/21963, con facoltà di alienare tale uso esclusivo unitamente alle porzioni immobiliari in oggetto, in deroga all'art.1024 C.C.(v. all. n.4 regolamento ed Atti del Condominio);

- servitù di passaggio di cui all'atto in data 19 dicembre 1991 repertorio n. 31471 del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, trascritto nei RR.II. di Treviso il 30 dicembre 1991 ai nn. 35535/26713;

-servitù di passaggio pedonale di cui all'atto ai rogiti dello stesso Notaio Bianconi di Treviso in data 3 giugno 1992 repertorio n. 34792, trascritto nei RR.II. di Treviso in data 2 Luglio 1992 ai nn. 18974/14362;

- servitù di elettrodotto di cui all'atto in data 31 ottobre 1995 repertorio n. 15658 del Notaio Francesca Ghilardi di Treviso, trascritto nei RR.II. di Treviso il 10

novembre 1995 ai nn. 29497/22044;

3.3 – VINCOLI

Nell'atto di compravendita sono richiamati i seguenti punti (*art.2*):

*“ -convenzione edilizia per piano di recupero denominato” Venturati”
conventionato in data 26 ottobre 1999 repertorio n. 43940 del Notaio Roberto Ucci di Treviso, ivi registrato in data 5 novembre 1999 al n. 3393, atti pubblici, trascritto nei RR.II il 18 gennaio 2000 ai nn. 1847/1469, integrata con convenzione in data 3 maggio 2002 repertorio 48364 del Notaio Roberto Ucci di Treviso, trascritta nei RR.II. di Treviso in data 28 maggio 2002 ai nn. 21269/15098. La parte acquirente subentra negli obblighi assunti dalla parte venditrice nei riguardi della convenzione di cui sopra relativamente alla costituzione del vincolo ad uso pubblico e all'eventuale cessione gratuita delle aree di cui al mappale 834 a favore del Comune di Villorba ed a carico della società “ Immobiliare Mac s.r.l.” con sede a Treviso ”*

3.4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli (*v. all. 5 Visure di aggiornamento al 15.04.2023 Conservatoria RR.II.*)

ISCRIZIONI

1. Iscrizione in data 22.02.2007 ai n.ri 8936/2277

a favore:

VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI C.F.:

00208740266, sede: Montebelluna (Tv) Domicilio ipotecario eletto: Piazza
d'Armi, n.1, Montebelluna (Tv)

contro:

soggetto n.1 : **ESECUTATO 1**, C.F.: [REDACTED]

per 1/2 per il diritto di piena proprietà

soggetto n.2 : **NEBIHU NEHAT**, C.F.: [REDACTED]

per 1/2 per il diritto di piena proprietà

titolo: **Atto Notarile Pubblico - Ipoteca giudiziale- Concessione a garanzia di
mutuo** in data 13.02.2007 rep. 100600/8827

Notaio: Acconcia Oleg Nicola C.F.: CNLNC64L10Z404Y

Capitale: € 150.000,00

Spese: € 120.000,00

Totale: € 270.000,00

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Villorba (Tv)

Sezione A, Foglio 2

particella n. 711 Sub 34, categoria A2, Consistenza 4 vani, Piano 2

particella n. 711 Sub 53, categoria C6, Consistenza 14 mq, Piano S1

Altri beni colpiti: no

2. Iscrizione in data 03.08.2021 ai n.ri 32938/5173

a favore:

IMMOBILIARE MAC

Sede: VILLORBA (TV)

CF: 94088590263

soggetto n.1 : **ESECUTATO 1**, C.F.:



per 1/2 per il diritto di piena proprietà

soggetto n.2 : **ESECUTATO 2**, C.F.:



per 1/2 per il diritto di piena proprietà

titolo: Atto Giudiziario - Ipoteca giudiziale- derivante da Decreto ingiuntivo

in data 12.07.2021 rep. 1798/2021

Autorità emittente: Tribunale di Treviso C.F.: 80027950262

Capitale: € 8.741,74

Spese: € 2.258,26

Totale: € 11.000,00

Richiedente: IMMOBILIARE MAC

CF: 94088590263

Indirizzo: Via Campagnola n.3-3A-5 Villorba (Tv)

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Villorba (Tv)

Sezione A, Foglio 2

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: particella n. 711 Sub 34, categoria A2, Consistenza 4 vani,

Piano 2

Immobile n. 2: particella n. 711 Sub 53, categoria C6, Consistenza 14 mq,

Piano S1

Unità negoziale n. 2

Altri beni colpiti: no

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



1-Trascrizione in data 25.01.2022 ai n.ri 2079/1470

a favore:

soggetto n.1

[REDACTED]

per 1/2 per il diritto di piena proprietà

contro:

soggetto n.1:

ESECUTATO 1

nato il

C.F. [REDACTED]

per 1/2 per il diritto di piena proprietà

titolo: Atto Esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili - in data

04.01.2022 rep. 6670/2021

Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Treviso

Sede: Treviso (Tv) C.F.: 80005620267

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Villorba (Tv)

Sezione A, Foglio 2

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1: particella n. 711 Sub 34, categoria A2, Consistenza 4 vani,
Piano 2**

Immobile n. 2: particella n. 711 Sub 53, categoria C6, Consistenza 14 mq,



Piano S1

Altri beni colpiti: no

2-Trascrizione in data 20.07.2022 ai n.ri 29416/20622

a favore:

soggetto n.1

ORGANA SPV SRL

Sede: CONEGLIANO (TV)

CF: 05277610266

per 1/1 per il diritto di piena proprietà

contro:

soggetto n.1 :

C.F.:

per 1/2 per il diritto di piena proprietà

soggetto n.2 :

C.F.:

per 1/2 per il diritto di piena proprietà

titolo: Atto Esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili - in data

07.06.2022 rep. 3756

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Treviso

Sede: Treviso (Tv) C.F.: 80005620267

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Villorba (TV)

Sezione A, Foglio 2

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: particella n. 711 Sub 34, categoria A2, Consistenza 4 vani,

Piano 2

Immobile n. 2: particella n. 711 Sub 53, categoria C6, Consistenza 14 mq,

Piano S1

Altri beni colpiti: no

4- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento al piano secondo con pertinente garage a piano interrato sito nel Comune di Villorba (Treviso) località Venturati, in Via Campagnole, al civico 3 A (v. *doc. fotografica*), posto in un'area urbana a destinazione mista ad uso prevalentemente residenziale con attività commerciale, attività artigianale di servizio e direzionale. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del fabbricato “ G” (v. *doc. fot. n.ri 1,5,6,8*) appartenente al complesso condominiale “ *Immobiliare Mac*”, composto da tre fabbricati “*F*”, “*G*” e “*H*” sito in Via Campagnola n. 3 A sviluppato su quattro livelli fuori terra e un interrato (v. *all. A Planimetria generale, doc. fotografica*). Sono presenti n. 11 garage al piano terra con locale centrale termica e n. 11 alloggi a destinazione residenziale ai piani superiori. E’ individuato nel P.I. come “ *ZTO B – zone residenziali di completamento*” che comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici. Orientato secondo l'asse nord-sud, il fabbricato ha una pianta ad L; è stato costruito a partire da aprile 2000 con rilascio dell'agibilità nel agosto 2002. La zona in cui insiste il fabbricato è posta in prossimità del centro di Visnadello (Spresiano) e dalle varie attività economiche, attrezzature e servizi d'interesse generale, in posizione comodissima per raggiungere Treviso (v. *doc.fot n.ri 1,2 3,4*): da qui, infatti, il capoluogo dista all'incirca 12 km e si raggiunge in soli venti

minuti in auto tramite la SS13. In località Lancenigo, sempre nel territorio del comune, è posta poi anche una stazione ferroviaria dalla quale transitano treni diretti a Venezia S. Lucia, Treviso Centrale e Udine, oltre che un casello dell'autostrada A27 Venezia-Mestre-Belluno. Da Lancenigo partono poi numerosi autobus urbani ed extraurbani che collegano Villorba a Treviso e a tutto il territorio limitrofo. L'immobile perciò, pur trovandosi in una zona residenziale tranquilla, si trova in un'area ampiamente collegata dalla quale i principali servizi e le maggiori attività commerciali possono essere raggiunti facilmente.

CARATTERI GENERALI DEL FABBRICATO

L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di relazione, si sviluppa su quattro livelli fuori terra, serviti da un vano scale centrale con ascensore.

La struttura dell'edificio in oggetto è composta essenzialmente:

- fondazioni: a trave rovescia poggianti su terreno ghiaioso;
- travi e pilastri: in cemento armato, al piano interrato vi sono muri e setti in calcestruzzo armato;
- solai: primo di tipo “*predalle*”; gli altri solai o sovrastanti sono a “*bausta*”
- copertura: realizzata in tavelloni;
- murature di tamponamento perimetrali: in blocchi di laterizio non portante dello spessore di cm 25;
- murature divisorie: in laterizio sp.8 cm;
- finiture esterne sono costituite da copertura a falde, grondaie e pluviali in rame;

Le facciate sono finite con intonaco civile; il portone d'ingresso in corrispondenza dell'accesso al condominio è in alluminio e vetro stratificato con vetrocamera di sicurezza (v. *doc. fot. n.13*). L'atrio è pavimentato in marmo e le scale sono

rivestite in marmo; le finestre sono in legno e vetrocamera. I davanzali sono in pietra lapidea.

L'intero fabbricato è allacciato alla rete fognaria consortile; le acque di uso domestico provengono da acquedotto. Il fabbricato è dotato di contatore per la misura dei consumi idrici. Lo smaltimento delle acque nere avviene su vasca di decantazione e successivo scarico sul collettore stradale. Il fabbricato è dotato d' impianto di ascensore che serve le unità abitative da piano terra al terzo piano.

L'area scoperta condominiale si sviluppa attorno al fabbricato; si presenta in parte con destinazione d'uso a parcheggio, in parte a viabilità veicolare.

Presenta qualche aiuola con arbusti, in parte in terra battuta, area verde e ghiaio (*v.doc. fot. n.ri 6,7,8,10*). Il marciapiede, e il vialetto pedonale e il percorso sotto il porticato sono realizzati con getto di calcestruzzo pavimentati con ritagli posati a “*Incertum*” e a “*Palladiana*” (*v.doc. fot. n.ri 13,14,15*).

L'area è parzialmente delimitata da balaustra in metallo e da zoccolo in calcestruzzo con sovrastante ringhiera.

L'accesso pedonale e meccanico al lotto, oggetto della presente relazione, avviene liberamente da via Campagnole.

PARTI COMUNI

Sono individuate quali **parti comuni** per l'unità immobiliare in oggetto il suolo su cui sorge il complesso edilizio, l'area scoperta circostante individuata con il sub. 3 e il lastrico solare individuato con i sub 4 e 77 (*con porzioni ad esclusivo*), la rampa identificata con il sub. 5, l'area scoperta d'ingresso e manovra sub 53, e l'area scoperta di manovra e di accesso ai parcheggi sub 51 di mq 618.

L'area destinata a parcheggio di uso pubblico individuata dalla particella 835, la



strada ad uso pubblico individuata dalla particella 834, i porticati d'uso pubblico individuati dai sub 6 e 79.

(V. *all. n.4 Regolamento ed atti del Condominio*) (V.*all fot. n.ri 3, 4*) (V. *all. 2*

Catasto Fabbricati –planimetria e dimostrazione grafica dei subalterni).

All'appartamento in oggetto compete l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto esterno individuato con il n. 22 (V. *all. doc fot. n. 12 – all. n. 6 copia atto di*

Compravendita – all. A planimetria generale, n.4 Regolamento ed Atti del Condominio).

APPARTAMENTO sub 34

L'unità immobiliare di pianta rettangolare, si sviluppa al piano secondo ed è composta da ingresso con soggiorno e angolo cottura ed accesso ad un terrazzo, seguito poi da un disimpegno sul quale si affacciano le due camere da letto, una matrimoniale ed una singola, e un bagno.

La superficie lorda dell'appartamento è di **mq. 81** oltre a **mq.4,5** circa di terrazza.

L'altezza media è di **mt. 2.70**

Data l'articolazione della pianta e dei locali, considerato il piano in cui è posto (secondo), l'appartamento gode di un triplo affaccio sull'area scoperta (V. *doc. fot. n.ri.12,13,14*).

Per quanto attiene alle caratteristiche e alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile. Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti : piastrelle in grés in ingresso, cucina, soggiorno e nella camera a nord-est, parquet a listoni lignei nelle altre due camere, piastrelle di grés porcellanato nel bagno;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato, rivestimenti in

piastrelle sulla cucina e nel bagno;

- infissi interni: porte interne lignee tamburate;
- infissi esterni: infissi in legno verniciato con vetrocamera (4 + 12 +4); oscuranti tradizionali a libro in legno;
- all'ingresso è presente una porta blindata di ingresso realizzata in legno rivestito in MDF internamente ed esternamente, con anima in metallo con doppia serratura;
- impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano e radiatori in acciaio lamellare dotati di termovalvole, boiler elettrico per acqua calda sanitaria, telefonico, citofonico, elettrico, antenna TV con parabola satellitare, impianto di condizionamento;
- Impianto fognario: autorizzato a dispersione nella fognatura consortile;

Il bagno è dotato di sanitari normali quali wc, bidet, lavandino e doccia, con rubinetteria dotata di miscelatori (v. *doc. fot.n.22*). Il terrazzino ha parapetto in ringhiera ed è pavimentati in piastrelle di gres (v. *doc. fot.n.23*).

GARAGE Sub 53

Dall'ingresso condominiale si scende, da una scala in marmo al piano sottostrada e si accede all'autorimessa coperta tramite un corridoio (v. *doc fot. n.ri 24,25,26*)

e area di manovra dove è presente un garage di mq 13 (v. *doc. fot. n.ri 27,28*): per accedere al piano sotto strada si può utilizzare una rampa di accesso veicolare dal lato Sud (v. *all.2 Catasto Fabbricati- Planimetria e dimostrazione grafica dei subalerni, documentazione fotografica*).

Il garage ha una **superficie lorda di mq 15,73** circa e **altezza interna pari a mt**

2,50 circa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, pavimento in battuto di cemento liscio. Si presenta in buone condizioni ed è dotato di impianto elettrico con basculante in acciaio di larghezza: mt: 2.50 circa (v. *doc fot. n.ri 27,28*).

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Esternamente i beni oggetto della presente relazione si presentano complessivamente buoni: buone le finiture interne; buone le finiture esterne e nelle parti comuni del fabbricato; privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata da:

ESECUTATO 1, 
, residente in 

5- CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di perizia **risulta libero da vincoli contrattuali di tipo locativo.**

6- ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti, relativamente all'immobile in oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue:

6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Villorba è dotato del Piano Il Comune di Villorba è dotato del **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.) approvato dalla conferenza dei Servizi Del



05.12.2012 e dal **Piano degli Interventi** – Norme Tecniche Operative approvata con DCC n. 22 del 25/05/2015.

Nel P.I. è indicata come **ZTO B** – zone residenziali di completamento – che comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, disciplinato dall'art. 23 delle norme tecniche Operative.

Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) del Comune di Villorba si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.A.T. del Comune di Villorba norma le trasformazioni urbanistiche e edilizie del territorio comunale in attuazione alle prescrizioni e alle direttive della L.R. n. 11/2004 avendo come finalità la salvaguardia e la tutela del territorio in tutte le sue declinazioni. In applicazione della normativa nazionale e regionale vigente e ai Piani di carattere sovraordinato (regionale, provinciale e di settore), e secondo gli obiettivi del Documento Preliminare approvato dalla Giunta Comunale, il P.A.T. detta regole di applicazione per le trasformazioni del suolo, dell'edificato consolidato, delle infrastrutture e dell'ambiente Naturale.

Il Piano Regolatore Generale vigente di cui alla L.R. n. 61/1985 approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4499 del 27 luglio 1990 e successive Varianti, all'entrata in vigore del presente P.A.T., assume valore di P.I. per le parti con esso compatibili. Il P.A.T. detta regole e limiti cui devono attenersi i P.I. che individuano e disciplinano gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi



connessi e le infrastrutture per la mobilità.

ART. 23 ZTO B –RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE EDIFICATE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

2. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco o abbinata.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua mediante IED, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.

4. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, del DPR 380/2001 e s.m.i. nel rispetto degli indici di zona.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume legittimo preesistente.

Sono comunque ammessi interventi di demolizione, ricostruzione e/o accorpamento di superfetazioni o di volumi pertinenziali legittimi in contrasto con la tipologia prevalente della zona (baracche, tettoie, depositi, ecc...) anche se l'indice fondiario risultante supera l'indice massimo di zona

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

5. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata.

PARAMETRI URBANISTICI

6. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti indici:

If = 1,2 mc/mq

Sc = 35 %

H = 7,50 ml.

Ds = H di progetto con minimo di ml. 6,00

Dc = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml.

RECINZIONI

7. È ammessa la realizzazione delle recinzioni con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. di altezza massima pari a 1,50 ml. misurata dalla quota media del piano stradale prospettante (o dalla quota del piano di campagna, per recinzioni tra lotti contigui), con zoccolatura piena dell'altezza massima di cm 50 (v. *all. 8 Estratto P.I. NTO*).

6.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Villorba (Treviso) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione: (v. *all. 9- copia di pratiche edilizie*):

1- Concessione edilizia n. 57 del 23/05/2000 Prat. n. 25977 (Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia) del 28/12/1999 Comune di Villorba (Treviso).

2- Domanda di allacciamento alla rete fognaria consortile - Ditta Immobiliare Mac s.r.l. – del 10 maggio 2000, ricevuta in data 11.05.2000 Consorzio Intercomunale dell'Alto Trevigiano.

3- Dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 09/01/1989 –art.1. comma 4 (Barriere architettoniche) per la costruzione del fabbricato residenziale/commerciale in Comune di Villorba fabb. G, Foglio 2, Mapp. 711-738 del

10.05.200- Progettista e Direttore dei Lavori Arch. Elisa Scarpa.

4- D.I.A. Denuncia di inizio attività edilizia – Integrazione Pratica n. 12054 –

Prot.n.1145 del 07.05.2002 (variante alla Concessione n. 57 del 23.05.2000)

Prot. n. 13894 del 31.05.2002 – Comune di Villorba (Treviso).

5- Parere di conformità del progetto alla normativa vigente e/o ai criteri generali di prevenzione incendi – Autorimessa sita in Via Campagnola- [REDACTED]

[REDACTED] Ministero dell'Interno- Comando dei Vigili del Fuoco di

Treviso – Ufficio Prevenzione Incendi Prot. n. 2579/49904 – prot. n. 18034 del

12.07.2002 Comune di Villorba (Treviso).

6- Dichiarazione Approvvigionamento da Acquedotto Consortile – da parte della ditta [REDACTED] del 18.06.2002.

7- Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificati di Agibilità/Abitabilità; Pratica edilizia: Concessione n. 57 del 23.05.00 e succ. D.I.A. prat. 12054 prot. 13894 del 31.05.2002 da parte dell' [REDACTED] del 19.06.2002 – Prot. n. 16105 del 21.06.2002- Comune di Villorba (Treviso).

8- Certificato di Collaudo finale – ai sensi dell'art.2.60.11-Legge 23.12.1996 n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni- del Direttore dei Lavori Ing. Andrea Scarpa del 18.06.2002.

9- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte impianto termoidraulico

10-Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte Impianti elettrici della ditta Elettrica Due B-condominio di proprietà [REDACTED] scala “G”, edificio autorimessa, abitazione n.3° int.7 del 04.06.2002.



11-Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte impianto termoidraulico, idrico-sanitario- Climatizzazione della ditta Termoidraulica Bigolin s.a.s. del 04.06.2002.

12-Dichiarazione di Collaudo Statico –da parte del Progettista Architettonico: Arch. Elisa Scarpa, Progettista delle strutture: Ing. Andrea Scarpa, Direttore dei Lavori: Ing. Andrea Scarpa- Impresa costruttrice: Impresa Girardi s.a.s.- collaudatore delle strutture: Arch Leopoldo Sorrentino del 10.06.2002.

13-Dichiarazione del Direttore dei Lavori sul rispetto delle normative igienico-sanitarie Ing. Andrea Scarpa del 18.06.2002.

14-Dichiarazione di corretta acquisizione e posa di vetrate di sicurezza da parte della ditta officine Cagnato Gianni del 18.06.2002.

15-Dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 09/01/1989 n.13 – art. 1, comma 4 (Barriere architettoniche) da parte del progettista: Arch. Elisa Scarpa e del Direttore dei Lavori: Ing. Andrea Scarpa del 18.06.2002.

16-Certificato di regolare esecuzione del Direttore dei lavori ai fini dell'agibilità/ abitabilità (Art. 4 – D.P.R. 22aprile 1994, n.425) Direttore dei Lavori: Ing. Andrea Scarpa del 18.06.2002.

17-Dichiarazione di inizio attività rif. Pratica VV.F n. 49904 – Comando dei Vigili del Fuoco di Treviso dal parte dell'impresa Immobiliare Mac.

18-Richiesta di agibilità di nuovi fabbricati a destinazione mista in Via Campagnola a Villorba – Prot. 21646 del 14.08.2002.

-Tavole e planimetrie

6.3- PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.



6.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che le unità immobiliari adibite ad appartamento e garage sono conformi al progetto autorizzato.

7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

8 -STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione, della dotazione degli impianti e di quanto sopra detto.

La valutazione si fonderà su percentuali di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 100% soffitte e sottotetti agibili;
- al 70% taverne abitabili;
- al 50% soffitte e sottotetti agibili;
- al 50% le superfici accessorie;
- al 50% autorimesse, box, garage;
- al 30% - 40% posti auto scoperti;
- al 25% - 60% soffitte e sottotetti non agibili;



- al 25% - 50% cantina;
- al 30% - 50% portici, logge;
- al 25% - 35% terrazze;
- al 25% - 2 % eventuali aree scoperte, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori di settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni delle Agenzie delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei valori ricavati presso agenzie immobiliari della zona.

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il **valore di riferimento del bene**, quale **valore del mercato stimato**, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, come incontro fra una domanda e un'offerta.

Nel caso di vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “ *specificità del bene*” (tipicità dell'immobile, stato generale e di conservazione...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 3-5% circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “ modalità della vendita”, per la quale occorra procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (3-5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sull’immobile.
- Le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole, ma al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normati e/o appetibili) e il 30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (*manca di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà*) e per le condizioni dell'offerta (*regime di vendita forzata e non di libero scambio*);

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere in sanatoria,...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Nel caso specifico, trattandosi di unità immobiliari costituite da appartamento con garage al piano interrato posti in zona semicentrale di Visnadello (Treviso), il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio immobiliare dell'Agencia del territorio, per il Comune di Villorba (Treviso) individua una zona catastale (OMOGENEA B" - SOTTOZONA B.1") "Suburbana/FRAZIONE VISNADELLO" all'interno del

cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Tipologia prevalente: abitazioni civili condizione manutentiva “ *normale*”

- Anno 2022 - Semestre 2

Valore di mercato: minimo €/mq 1.000,00 - massimo €/mq 1.300,00

Con un **valore medio pari a €/mq 1.150,00.**

Considerando i valori di mercato per abitazioni nel Comune di Villorba (Tv) riscontrati nel mese di Febbraio 2023 presso **Agenzie Immobiliari** è stato individuato un valore medio ponderato pari a **€/mq 1.400,00** = circa (*fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/>*).

Infine i dati del **Borsino Immobiliare**, per il Comune di Villorba (Treviso) individuano sempre per la stessa zona, considerando le abitazioni di fascia media, è indicato un valore minimo pari a €/mq 992,00= e un valore massimo di €/mq 1.122,00= con un **valore medio = €/mq 1.022,00=** (*fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/>*).

Per la particolare tipologia del fabbricato individuato nel P.I. come “ *ZTO B – zone residenziali di completamento*”, l’andamento per il prezzo medio richiesto per un **fabbricato analogo** nel mercato immobiliare vede un valore medio oscillare tra di **€/mq. 1.100 e €/mq. 1.450,00**

In base alle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate su caratteristiche e qualità dell’immobile in questione (dimensione, caratteri, ubicazione, alla vetustà di circa 21 anni), **unità immobiliare, costituita da abitazione con garage al piano interrato** cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 1.300,00.**



In particolare

Preso atto che i beni costituiti da posti appartamento con garage

- sono inseriti in un contesto urbanistico- edilizio posto in un'area identificata con zona catastale “ *ZTO B – zone residenziali di completamento*”, in prossimità del centro di Visnadello (Treviso);
 - i cui lavori di ristrutturazione del complesso direzionale, residenziale ove si trovano i posti auto sono stati completati nel 2002 e presenta una vetustà di circa 21 anni;
 - hanno finiture normali;
- e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell'immobile”, pari al 5%.**

8.1 CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata come segue

STIMA-Quota 1/1 della proprietà

– Beni del Comune di Villorba(TV)

Valore unitario di mercato 1.300,00 €/ mq, tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura.

Per gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto

conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura calcolata come segue.

(espressa in mqe = mq equivalenti),

a) UNITA' IMMOBILIARI: Abitazione al piano secondo con garage al piano interrato

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Mq	X	1,00		mqe 81
Secondo	Appartamento	Mq	81	X	1,00	mqe 81
Terzo	Terrazze	Mq	4,5	X	0,30	mqe 1,35
Terra	garage	Mq	16	X	0,40	mqe 6.4

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espresso in mqe = mq equivalenti) **è pari a mqe 88,75** Nella tabella seguente si riassumono, inoltre

le **superfici nette calpestabili:**

ABITAZIONE- piano secondo

ingresso – soggiorno mq. 33,35

disimpegno mq. 6,80

Camera matrimoniale mq. 14,25

Camera mq. 9,00

Bagno mq. 5,05

Complessivamente mq **68,45** oltre terrazza mq **4,00**

PIANO INTERRATO

Garage mq **14,05**

SUPERFICI UTILI

	P. secondo	Mq	
Abitazione			68,45

STIMA- Quota 1/1 della proprietà

Appartamento con garage e vani al piano interrato

1 Valore unitario di mercato	€/mq	1.300,00
2 Superficie di riferimento	mq	88,75
3 Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	115.375,00
4 Deprezzamento specificità immobile (3x5%) -5%	€	5.768,75
5 Valore Commerciale BB.Imm. pignorati	€	109.606,25
6 Deprezzamento per modalità di vendita (5x5%) -5%	€	5480,31
7 Valore BB.Imm nello stato di alienazione	€	104.125,94
8 Deprezzamento per condizioni offerta (7x15%) -15%	€	15.618,89
9 Valore complessivo BB. Imm. in vendita forzata	€	88.507,05
10 Spese per la regolarizzazione: <i>vedi spese condominio</i> a detrarre	€	937,27
11 TOTALE	€	87.569,78
12 Arrotondamento	€	0,22
VALORE FINALE DI STIMA	€	87.570,00

Nella loro totalità per i beni in oggetto di pignoramento appartenenti

Considerando la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile del LOTTO

UNICO, oggetto del provvedimento, si ritiene eguo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 87.570.00 (Euro Ottantasettemilacinquecentosettanta/00).

9 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione catastale e la documentazione ipotecaria sono complete.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

- Allegato 4 – Planimetria generale*
- Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*
- Allegato 2–Catasto Fabbricati- Planimetria e dimostrazione grafica dei subalferni*
- Allegato 3 – Estratto di mappa Catasto Terreni*
- Allegato 4 – Regolamento ed atti del Condominio*
- Allegato 5 – Visure di aggiornamento al 15.04.2023 Conservatoria RR.II.*
- Allegato 6 – Copia atto di compravendita*
- Allegato 7 – Copia atto di mutuo*
- Allegato 8 – Estratto P.I e N.T.O.*
- Allegato 9 – Copia di pratiche edilizie*
- Allegato – Documentazione fotografica*

Treviso, 4 Maggio 2023

L'Esperto Estimatore

Arch. PAOLO GATTO

Firmato digitalmente da:

GATTO PAOLO

Firmato il 04/05/2023 14:59

Seriale Certificato: 290901

Valido dal 02/04/2021 al 02/04/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 1/2022 riunita con R.G.E. n. 278

Legenda:

ESECUTATO 1: Sig. [REDACTED]

ESECUTATO 2: Sig. [REDACTED]

ESECUTANTE:

[REDACTED] in persona
dell'Amministratore *pro tempore* Geom. [REDACTED] con studio in
[REDACTED] rappresentata dall'Avv. Monica Severin del Foro
di Treviso.



Scheda riassuntiva			
Descrizione Catastale	Località	Valore di stima	Irregolarità edilizie
<p>CATASTO FABBRICATI Comune di Villorba (Treviso)</p> <p>Sezione A, Foglio 2 (v. all. 1 - <i>Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni</i>):</p> <p>particella n. 711 Sub 34, cat. A/2, Classe 2,</p> <p>Consistenza vani 4, rendita € 382,18</p> <p>Superficie totale: mq 81, superficie totale escluse aree scoperte: mq 79</p> <p>CATASTO FABBRICATI Comune di Villorba (TV)</p> <p>Sezione A, Foglio 2</p> <p>particella n. 711 Sub 53, cat. C/6, Cl. 2,</p> <p>Consistenza mq 14, superficie totale: mq 16, rendita € 26,03</p>	<p>“Località Venturali” Villorba (TV)</p> <p>Via Campagnole n. 3 A</p>	<p>€ 87.570,00</p>	<p>nessuna</p>



