

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 552/2021

Relazione del Perito Estimatore.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, tel. 0422 411257, veniva nominata in data 05/11/2022 per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; prestava giuramento telematico in data 09/11/2022. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 07/06/2023.

In data 13/03/2023 si è svolto il sopralluogo, presenti gli Esecutati assistiti dal loro legale e il custode del bene, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – quota della piena proprietà

Il lotto è costituito dalla porzione di testa di un fabbricato a due piani fuori terra, con area scoperta privata e posto auto su area esterna.

Il bene ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C. e in particolare per la quota di 217,66/1000 dell'area scoperta comune individuata con il MN 90 sub. 4 di mq 2.805 B.C.N.C. ai sub. 7-9-11-15-16-17-18-19-20-22.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31020 VILLORBA (TV) – via Fagarè n. 2

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato denominato "Residenza Il Molino" a cinque appartamenti terra-cielo; si trova a Villorba, località Lancenigo. Si accede all'alloggio dalla strada via Fagarè attraverso cancello carrabile e pedonale che immettono sull'area comune e, attraverso un camminamento pedonale, all'area



scoperta privata e all'alloggio. Si accede ai posti macchina dalla strada via Fagarè e con accesso carrabile all'area scoperta condominiale e allo spazio di parcheggio esterno, collocato sotto una tettoia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VILLORBA (codice M048) SEZIONE C - FOGLIO 9

Catasto fabbricati

MN 90 - sub. 20 graffato sub 21 – via Fagarè - piano T-1 - Cat. A/2 - Cl. 3 – vani 7,5

– sup. cat. mq 197 – escluse aree scoperte mq 173 - RC € 852,15;

MN 90 - sub. 16 – via Fagarè - piano T - Cat. C/6 - Cl. 1 – consistenza mq 40 – sup.

cat. mq 40 – RC € 61,97;

MN 90 - sub. 4 – via Fagarè - piano T – natura B.C.N.C.

CONFINI DEL LOTTO

MN 90 - sub. 20, casa: Nord e Ovest con sub. 21 stessa proprietà e strada comunale;

Est con fiume Melma, Sud distacco su muro a confine con sub. 7.

MN 90 - sub. 16, posto macchina: Nord con sub. 15; Est con area di accesso BCNC

sub. 4; Sud con sub. 17; Ovest su area scoperta BCNC sub. 4.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1" quota di ½ di piena proprietà

- Esecutata "2" quota di ½ di piena proprietà

Atto di compravendita Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 31/05/2000, Rep. n.

83692/27473, trascritto a Treviso in data 01/06/2000 al n. 21099/14836.

SERVITU' – ATTI – CONVENZIONI

Nell'atto Notaio Ada Stiz di Treviso del 28/10/1998 rep. 66645, registrato a Treviso il

06/11/1998 al n. 6876 Pubblici ivi trascritto il 10/11/1998 ai n.ri 33794/23068, di cui la

scrivente ha effettuato lettura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di



Treviso, si riporta *“Si costituiscono senza particolare corrispettivo servitù reciproche a favore e a carico delle aree scoperte sia private che condominiali per impianti, luci, vedute, con i relativi diritti di passaggio per ispezione e controlli manutentivi ed anche si costituiscono servitù per realizzare eventuali interventi di manutenzione, modifica o miglioria necessaria a qualunque struttura o impianto del fabbricato a favore ed a carico del MN 90 sub. 4-6-8-10-12-14 Sez. C Fg. 9”*.

Nel medesimo atto, allegato “C” denominato *“Incidenza quote millesimali su parti comuni a tutti i condomin”* l’abitazione oggetto di E.I. viene individuata con il n. 5 con quota di 202,10 millesimi sulle parti comuni.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 04/01/2022 n.ri 143/64

Verbale di pignoramento immobili del 15/12/2021 rep. 6881 Tribunale di Treviso (TV), pignorata la piena proprietà dei beni siti in Comune di Villorba (TV), Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 9 MN 90 sub. 20 graffato Fg. 9 MN 90 sub. 21, Fg. 9 MN 90 sub. 16, Fg. 9 MN 90 sub. 4 a favore di Soggetto “3”, richiedente Soggetto “4”, contro Esecutati “1” e “2”.

Iscrizioni

Iscrizione in data 30/11/2016 n.ri 39501/7180

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Antonio Favalaro di Paese (TV) del 25/11/2016 rep.n. 21909/12609 a favore di Soggetto “3” contro Esecutati “1” e “2” e Soggetto “5” quale debitore non datore di ipoteca. Ipoteca € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale, durata 10 anni. Ipotecata la piena proprietà dei beni siti in Comune di Villorba (TV), Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 9 MN 90 sub. 20 graffato Fg. 9 MN 90 sub. 21, Fg. 9 MN 90 sub. 16.



Iscrizione in data 07/05/2021 n.ri 17968/2788

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 08/02/2021 rep.n. 365/2021 Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "3", domicilio ipotecario presso Soggetto "4", contro Esecutato "1", capitale € 13.000,00 totale € 17.000,00; grava sui beni siti in Comune di Villorba (TV), Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 9 MN 90 sub. 20 graffato Fg. 9 MN 90 sub. 21, Fg. 9 MN 90 sub. 16.

Iscrizione in data 03/06/2021 n.ri 22369/3433

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 07/03/2021 rep.n. 596/2021 Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "6" contro Esecutato "1", capitale € 117.036,70 totale € 118.000,00; grava sui beni siti in Comune di Villorba (TV), Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 9 MN 90 sub. 20 graffato Fg. 9 MN 90 sub. 21, Fg. 9 MN 90 sub. 16.

Iscrizione in data 21/06/2021 n.ri 25214/3849

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 15/03/2021 rep.n. 714/2021 Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "7", domicilio ipotecario presso Soggetto "4" contro Esecutato "1", capitale € 13.742,05 totale € 18.000,00; grava sui beni siti in Comune di Villorba (TV), Catasto Fabbricati Sez. C Fg. 9 MN 90 sub. 20 graffato Fg. 9 MN 90 sub. 21, Fg. 9 MN 90 sub. 16.

Si rinvia alla Certificazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

DESCRIZIONE GENERALE

L'abitazione si trova a Villorba, frazione di Lancenigo, in zona denominata Fontane Bianche, zona di risorgiva del fiume Melma che al momento del sopralluogo appariva in secca.

La zona è edificata a case sparse di tipo residenziale costituita per la maggior parte da case unifamiliari, di vecchia e nuova edificazione, generalmente a due piani.



L'abitazione è inserita in un aggregato edilizio costituito da unità esteticamente differenziate, derivanti dalle funzioni a cui erano state destinate storicamente nel tempo le varie parti: mulino, granai, magazzini, abitazione, ecc.

L'edificio nel suo complesso è stato oggetto di recupero edilizio, con conversione nella sua complessità da agricolo produttivo a residenziale a partire dal 1996 con il ricavo di cinque unità abitative.

Si trova nelle vicinanze di una vasta area a verde agricolo; il ramo di strada di via Fagarè, su cui è collocato l'immobile, è una via a fondo cieco pertanto utilizzata prevalentemente dagli abitanti stessi e dalle proprietà finitime, l'edificio è collocato in buona posizione rispetto alla viabilità di collegamento con Treviso da cui dista circa 9 km, attraverso la SS 13, a traffico scorrevole; nell'immediato intorno non vi sono servizi di quartiere, il Municipio di Villorba dista 2 km così come l'accesso all'autostrada A23.

Il Lotto nel suo complesso è così formato:

CASA. Il bene è costituito dalla porzione di testa dell'aggregato edilizio sopra descritto; è un'abitazione disposta su due piani fuori terra, si trova in un contesto paesaggisticamente piacevole, contornata su due lati dall'ampio giardino privato e sul terzo lato dal fiume Melma che al momento del sopralluogo si presentava privo di acqua.

L'abitazione ha al piano terra la zona giorno e al piano primo la zona notte; per la presenza di molti arredi fissi, armonicamente composti con la struttura muraria e realizzati su misura, la destinazione dei vani si riferisce al perimetro definito dagli arredi fissi per le parti non edilmente delimitate; i soffitti dei piani sono in travi e tavolato di legno; nel soggiorno a piano terra vi è un caminetto realizzato su disegno.

La scrivente segnala che nella parete Nord della camera matrimoniale vi è la presenza di modeste tracce di muffa presumibilmente dovuta all'esposizione della parete



stessa.

E' ragionevole prevedere che, se nell'immobile pignorato non ci saranno sostanziali variazioni di riqualificazione energetica, l'appartamento ricadrà in una classe presumibilmente medio-bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

(superfici interne indicate come descrittori della consistenza):

- piano terra, superfici interne nette: soggiorno-pranzo h 2,70 sotto tavolato e ml 2,15/3,26 sotto tavolato (mq 50,85), cucina h ml 2,15/3,26 sotto tavolato (mq 13,10), disimpegno h ml 2,70 sotto tavolato (mq 5,65), bagno h ml 2,70 sotto tavolato (mq 4,35), magazzino h ml 2,70 sotto tavolato (mq 12,25); superficie lorda piano terra mq 109,25;

- piano primo, altezza ml 2,70 sotto tavolato, superfici interne nette: disimpegno (mq 9,13), camera 1 (mq 16,10), bagno (mq 9,88), camera 2 (mq 19,98); superficie lorda abitabile piano primo mq 68,50;

GIARDINO. In riferimento all'area a giardino si precisa che non è stato effettuato un rilievo geometrico del fondo, ritenendo sufficiente dedurre la superficie dai grafici e planimetrie acquisite presso i pubblici uffici; giardino mq 500,00.

POSTO MACCHINA. Posto macchina superficie lorda coperta mq 19,55, superficie catastale mq 40.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano terra	109,25	1,00	109,25
Piano primo	68,50	1,00	68,50
Area scoperta	109,25	0,08	8,74
	390,75	0,02	7,82
Posto macchina	40,00	0,50	20,00



Sommano		mq/comm	214,31
---------	--	---------	--------

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

CASA. La casa, i cui lavori di ristrutturazione sono stati iniziati 24 anni fa, si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione sia nelle finiture che negli impianti. Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge; andrà analizzata la potabilità dell'acqua prelevata da pozzo il cui certificato reperito in archivio del Comune di Villorba risale al 1998.

Pavimenti. Parquet in legno nella zona giorno e in tutto il piano primo; mattoni in cucina. Rivestimenti. Piastrelle nel vano doccia a piano terra e nel bagno a piano primo. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, laccate colore bianco; serramenti finestre in legno con vetrocamera e oscuri scorrevole esterno muro in legno tinti colore verde, nelle porte finestre del salotto non vi sono oscuri ma vi è la presenza di tende oscuranti; portoncino di ingresso antintrusione; davanzali in marmo, scelta commerciale. Scala. Scala interna con gradini monoblocco, parapetto in ferro verniciato a disegno a piano primo. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile, pareti a grassello di colore chiaro. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta commerciale; bagno piano terra: doppio lavabo, doccia, wc, lavabo in disimpegno; bagno piano primo: wc, bidet, doppio lavabo, vasca, doccia. Impianto di riscaldamento. Autonomo con radiatori in alluminio, caldaia a gas nel locale esterno a piano terra. Dal libretto caldaia, ricevuto dal Legale dell'Esecutato, risulta che la caldaia è stata installata in data 01/01/1997 prodotta dalla Ditta OCEAN modello GALAXY FI 28 matricola A84009048 - Codice Catasto n. 202300042544; non sono state ottenute le ricevute delle manutenzioni di legge. Impianto condizionamento. Split nelle camere a piano primo, unità esterna addossata al muro del magazzino. Impianto elettrico. Con quadro salvavita. Impianto citofonico. Con video citofono. Impianto



televisivo. Presa televisiva in soggiorno e nelle camere. Impianto antifurto. perimetrale

e con rilevatori di presenza in vari punti interni. Acqua. L'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene da pozzo artesiano; l'Esecutato mi riferisce che non è a conoscenza della quota di pescaggio e se è stata fatta recente verifica di potabilità.

Fognatura. Vasca a svuotamento periodico. Energia elettrica. Allacciamento a rete.

GIARDINO. Finito a manto erboso con camminamenti in pietra; cancello in metallo verniciato ad azionamento elettrificato, luci su paletti a fianco del camminamento.

Spazio antistante il soggiorno con pavimentazione in pietra ed esile struttura di ombreggiatura non coperta; qualche albero, cespugli e una siepe di bordo verso l'area condominiale comune. Verso il fiume Melma non vi sono recinzioni ma un declivio finito a sasso.

POSTO MACCHINA. Si tratta di un posto macchina, delle dimensioni tali da contenere due autovetture, posizionato nell'area comune B.C.N.C., coperto in parte con una semplice struttura in legno soprastante a più posti macchina, aperta su tutti i lati; l'area è individuata in larghezza dai pilastri in legno, in lunghezza come desunto dalle planimetrie catastali dalla zona coperta dalla tettoia e dalla antistante porzione a verde carrabile in corrispondenza. Pavimentazione in betonella, anche con grigliato erboso.

Mi riferisce l'Esecutato "1" che entro il dosso a forma d'argine, situato a confine della proprietà in testa ai posti macchina, in prossimità di una vecchia canaletta d'acqua, attualmente in secca, affluente del fiume Melma, è stato ricavato un magazzino interrato, non autorizzato da titolo abilitativo, di cui si vede la porta di accesso in metallo, posto a una quota inferiore del piano di parcheggio e raggiungibile con un piccola rampetta in cemento, a cui non è stato possibile accedere.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e



tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villorba (TV) prot. 6955 in data 23/02/2023 (cfr. allegato alla presente perizia di stima) e che di seguito si riporta.

Destinazione urbanistica

PAT vigente. L'edificio si trova, nel Piano degli Interventi del Comune di Villorba, PAT vigente "ambito agricolo" all'interno di invarianti di natura idrogeologica "area di risorgiva". L'immobile è ricompreso nell'ATO 8 "Ambito agricolo". Nella variante n. 1 al PAT non ricade in ambito di urbanizzazione consolidata.

PI vigente. Nel PI vigente ricade in zona a tessuto omogeneo "N/4 – zona di interesse paesaggistico – area naturalistica delle Fontane Bianche" e in parte in zona a tessuto omogeneo "EN – tessuto agricolo a valenza ambientale-naturalistica".

L'edificio è individuato con "Grado di protezione 3".

Piano di Area delle Fontane Bianche. Ricade all'interno:

- perimetro dell'area naturalistica delle Fontane Bianche;
- perimetro del sito di importanza comunitaria per la rete NATURA 2000;
- sistema delle aree di interesse naturalistico "paleoalvei e ambiti di tutela";
- sistema ambientale "impianti acquacultura dismessi";
- sistema dei beni storico-culturali "area di interesse archeologico e del castello di Toprando";
- l'edificio è individuato quale bene di interesse storico monumentale "Mulini".

Vincoli. Per quanto riguarda i vincoli ricade all'interno:

- sito di importanza Comunitaria – Zona di Protezione Speciale "IT 3240012 – Fontane Bianche di Lancenigo";
- Riserva naturale delle "Fontane Bianche di Lancenigo";
- "vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (art.142 lett. C D.Lgs 42/2004) – fiume



- Melma”;

- “fascia di tutela dei fiumi (art. 41 della L.R. 11/2004) fiume Melma”;

- Parte in area a moderata pericolosità idraulica “0 area con difficoltà di smaltimento”;

- Ambito per l’istituzione del “Parco dello Storga”.

L’edificazione in tale area è regolamentata dalle Norme Tecniche dal PAT artt. 11, 12, 13, 14, 14bis, 17, 28, 29, 30, 32, 49 e 52, dalle Norme Tecniche della variante n. 1 al PAT art. 3, dalle Norme Tecniche Operative del PI vigente artt. 42, 43, 48, 51, 52, 54, 57, 58, 60, 61, 62 e 64, dalle Norme di Attuazione del Piano di Area delle Fontane Bianche, dalle norme contenute nella Legge Regionale n. 11/2004 nonché dalle norme contenute nel DPR 06.06.2001 n. 380.

Conformità edilizia

Dall’accesso atti, presso l’archivio del Comune di Villorba, risulta che il fabbricato è stato edificato in varie epoche a partire dal ‘700 per il nucleo originale a cui si sono aggiunte altre parti costruite in epoche diverse e delle superfetazioni regolarmente condonate.

Dalle pratiche reperite, con riferimento al fabbricato comprendente l’unità immobiliare oggetto di stima, risulta che è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 920 del 18/11/1996 per “Demolizione vasche per allevamento ittico al fine di sistemare l’area esterna del fabbricato esistente”;

- Concessione Edilizia n. 919 del 12/06/1997 per “Ristrutturazione di fabbricato esistente per il ricavo di n. 4 alloggi”;

- Concessione Edilizia n. 262 del 10/09/1998 per “Variante in corso d’opera per modifiche interne e prospettiche”;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1052 del 27/10/1998 per “Costruzione di tettoia, ripostiglio e magazzino in ampliamento al fabbricato esistente”;



- Autorizzazione allo scarico di acque civili di origine domestica abitativa su terreno mediante pozzo assorbente previa filtrazione n. 616/C Pratica n. 1767/C anno 1998 del 21/10/1998;
- Certificato di analisi acqua del 26/10/1998 n. 027/10/P/98/I
- Dichiarazione di fine lavori del 23/12/1998;
- Abitabilità n. 21918 del 11/01/1999.

La documentazione sopra citata è quella messa a disposizione alla scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Villorba. La sottoscritta declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti.

Difformità

CASA. La casa al momento del sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi ricevuti dall'archivio del Comune di Villorba, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, considerando la presenza in tutte le stanze di arredi fissi che hanno ostacolato il rilievo puntuale delle murature, sono state riscontrate irregolarità geometriche e planimetriche, di minore e di maggiore importanza, che di seguito vengono sinteticamente elencate.

A piano terra: l'ingresso alla cucina avviene sul lato corto, verso il salotto e non su quello lungo verso il disimpegno, la parete tra cucina e soggiorno è stata realizzata in vetro; non è stato edilmente realizzato il disimpegno al bagno (individuabile nello stato di fatto esistente dagli arredi fissi); manca una porzione di parete del magazzino sostituita da un pannello scorrevole; la scala verso il piano primo presenta due gradini iniziali di dimensioni più ampie e non presenta il gradino a 45 gradi verso il piano primo; vi sono modeste variazioni metriche nei vani presumibilmente riconducibili alle tolleranze di legge per quanto si è potuto rilevare a causa della presenza degli arredi fissi realizzati su misura.



A piano primo: modeste variazioni metriche nei vani presumibilmente riconducibili alle tolleranze di legge per quanto potuto rilevare per la presenza degli arredi fissi su misura.

Esterni: è stato realizzato un vano edilmente chiuso addossato al lato Ovest della casa, verso il fiume Melma, adibito a ricovero caldaia e magazzino; è stata realizzata un'esile struttura in ferro, priva di copertura, sul lato Nord della casa, per l'ombreggiamento estivo e conseguente ampliamento della zona pavimentata.

POSTO MACCHINA. La posizione del sedime complessivo dei posti macchina, tra cui quello oggetto di esecuzione è traslata rispetto al progetto concessionato; i posti macchina hanno una copertura sorretta da pilastri in legno, in testa ai posti macchina vi è la presenza di un magazzino interrato a cui non è stato possibile accedere.

Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.

CASA. Ai fini della verifica della sanabilità delle difformità rilevate è stato contattato l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villorba, il tecnico preposto mi riferisce che andrà verificato, secondo l'art. 167 comma 4 e 5 e correlati del DLgs 42/2004 e il DPR 380/2001, il mancato rispetto di ogni parametro autorizzato dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda le opere interne, spostamento della porta cucina, accorciamento della parete magazzino, modifiche alla scala, potranno essere oggetto di S.C.I.A. in sanatoria, verificando la necessità di procedura di compatibilità paesaggistica BBAA, il disimpegno al bagno andrà ripristinato come da progetto per l'adeguamento alle Norme Igienico Sanitarie.

Stimo ad oggi il costo per la presentazione delle pratiche, esclusa la sanzione su determina del tecnico comunale e il ripristino del disimpegno, in € 7.000,00. Per quanto riguarda il vano a magazzino esterno, il pergolato e l'ampliamento alla pavimentazione questi andranno demoliti e ripristinato lo stato di fatto concessionato,



stimo il costo per la demolizione, il conferimento a discarica e il ripristino dello stato dei luoghi in € 6.000,00.

POSTO MACCHINA. Per quanto riguarda il posto macchina, vista la sua contiguità con gli altri posti macchina di altre proprietà, la traslazione della posizione, la presenza di una tettoia e inoltre la realizzazione di cinque posti e non quattro come da progetto depositato, il tecnico comunale mi riferisce che la tettoia a copertura dei posti macchina non autorizzata andrà demolita, il posto macchina realizzato in più andrà sanato con pratica SCIA, previa acquisizione parere BBAA, se concesso, tutte le pratiche andranno presentate a nome del Condominio, attualmente non costituito.

I magazzini interrati con rampetta di accesso per ogni posto macchina, ricavati in fascia di rispetto idraulica non sono consentiti e andrà ripristinato lo stato di fatto ante realizzazione.

Si segnalano inoltre delle difformità per quanto riguarda l'area comune B.C.N.C. agli alloggi rispetto alla planimetria depositata: l'accesso carraio condominiale risulta spostato verso l'incrocio; per la regolarizzazione andrà verificata la sua posizione rispetto al Codice della Strada in accordo alla Polizia Locale al fine di verificare la possibilità di lasciarlo nella posizione in cui è stato realizzato e in conseguenza andrà presentata pratica SCIA in sanatoria previa acquisizione di parere BBAA, se concesso.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, sul posto macchina e sulle parti comuni, la scrivente precisa che è indeterminabile un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento. Gli adempimenti indicati



come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a modificazioni e/o variazioni.

Si segnala inoltre che agli atti del Comune di Villorba sono depositate due documenti BBAA che si riferiscono ai lavori del complesso edilizio:

- denuncia di abbattimento alberature del 10/11/1997 prot.n. 11116;
- Disposizioni di tutela archeologica del 17/07/1999.

Tali pratiche non risultano chiuse da comunicazioni dei BBAA, andrà pertanto verificata la reale archiviazione dei procedimenti sopraelencati.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione e può essere soggetto a possibili modificazioni; non assume valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione BBAA, edilizia ed urbanistica. Si rimanda all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa agli uffici competenti. Non può essere considerato esaustivo ed è 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

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare depositata differisce dal realizzato per l'indicazione della porta verso la cucina sull'altro lato, per l'indicazione del disimpegno al bagno non realizzato, per il diverso andamento della scala e per la



presenza della struttura esterna. Si ritiene necessaria successivamente alla regolarizzazione, ad oggi, la presentazione di una denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica al fine di dare la planimetria pienamente conforme allo stato realizzato. Il costo complessivo che viene stimato ad oggi è di € 1.500,00 più oneri di legge.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione o comodato a nome dell'Esecutato sul bene oggetto di esecuzione.

Nell'attestazione ricevuta viene riportato *"non è stato possibile individuare alcun contratto (della tipologia negoziale di interesse), stipulato da tale soggetto, che riguardi gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione."*

Al momento del sopralluogo l'alloggio era occupato dagli Esecutati e dalla figlia.

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 se non per le parti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del CC.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni attese in calo, dopo un periodo post pandemia di proiezioni in positivo; il permanere dell'andamento delle vendite di



abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano un peggioramento influenzato dall'aumento dei tassi di interesse, dalla guerra in Ucraina, dai rincari dei beni energetici e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità medio-bassa. Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del Lotto oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazione

Le valutazioni sono conseguenza di indagini di mercato, con riferimento ai prezzi proposti in vendita, e dei valori applicati in zona relativi a compravendite di immobili simili, anche afferenti allo stesso ambito di zona; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare (rallentato con aspettative di calo); della verifica presso l'Agenzia delle Entrate, dei valori applicati su immobili similari (Villorba 2° semestre 2022) correlati alla fattispecie in esame; dalla verifica del valore catastale.

Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione e dell'età dei beni. Come elementi incrementali possono essere considerati: le finiture interne di pregio, la zona tranquilla, la presenza di un ampio



giardino, la buona esposizione. Come elementi decrementali possono essere considerati: la necessità di demolire gli elementi non autorizzati e le difformità condominiali, la mancanza di servizi alla residenza nelle immediate vicinanze.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di 1.400,00 €/mq da cui:

superficie commerciale mq 214,31 x €/mq 1.400,00 =	300.034,00 €
difformità urbanistiche	- 13.000,00 €
aggiornamento catastale	- 1.500,00 €
valore	285.534,00 €
deprezzamento per difformità condominiali -10%	- 28.553,40 €
valore	256.980,60 €
deprezzamento per vendita all'asta -20%	- 51.396,12 €
valore stimato	205.584,48 €
arrotondato a base d'asta a	206.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta € 206.000,00 (euro duecentoseimila/00)

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- planimetria catastale MN 90 sub. 16 – sub. 20-21;
- visura storica Catasto Fabbricati MN 90 sub. 4 – sub. 16 – sub. 20 – sub. 21.

2. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità



immobiliare:

- un elenco note, quattro ispezioni ipotecarie.

3. Agenzia delle Entrate:

- attestazione.

4. Atti:

- Atto di compravendita Notaio Enrico Fumo di Treviso del 16/04/2015, Rep. n. 102742/40342.

5. Comune di Villorba:

- 5.01 Concessione Edilizia n. 920 del 18/11/1996;
- 5.02 Concessione Edilizia n. 919 del 12/06/1997;
- 5.03 Concessione Edilizia n. 262 del 10/09/1998;
- 5.04 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1052 del 27/10/1998;
- 5.05 Autorizzazione allo scarico di acque n. 616/C del 21/10/1998;
- 5.06 Certificato di analisi acqua del 26/10/1998 n. 027/10/P/98/I;
- 5.07 Dichiarazione di fine lavori del 23/12/1998 e allegato 5.08;
- 5.09 Abitabilità n. 21918 del 11/01/1999.
- 5.10 Conformità impianto elettrico, 5.11 riscaldamento, 5.12 caldaia;
- 5.13 Tutela BBAA del 10/11/1997;
- 5.14 Tutela BBAA del 17/07/1999;
- 5.15 Grafico fine lavori p.t.; 5.16 p. 1; 5.17 prospetti Ovest; 5.18 Est; 5.19 Sud; 5.20 Nord; 5.21 sezione A; 5.22 sezione E;
- 5.23 Grafico sistemazione esterni;
- 5.24 C.D.U.

6. Documentazione fotografica:

- n. 32 foto a colori.



7. Rilievo:

- schema di massima.

8. Documenti:

- libretto caldaia.

9. Scheda:

- scheda elenco nominativi;
- sintetica per l'ordinanza di vendita.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 03/05/2023

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

