



██████████ risultava intestatario, per l'intero del diritto di piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Castelcucco

(TV), Via Strada dei Colli:

Catasto Fabbricati - foglio 7:

- mappale n. 443 sub. 2, area scoperta di mq. 4736 comune a tutti i subalterni;
- mappale n. 443 sub. 3, abitazione in villa (A/8), consistenza vani 19, piano T-S1-S2;
- mappale n. 443 sub. 4, autorimessa (C/6), consistenza mq. 219, piano S1.

#### **ACCESSIBILITÀ**

I suindicati immobili sono direttamente accessibili da Via Strada dei Colli, attraverso un cancello pedonale ed uno carraio.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue relativamente all'incarico conferito, specificando che per gli immobili oggetto di esecuzione si propone la formazione di un unico lotto.

### **LOTTO UNICO**

#### **1 - UFFICIO DEL TERRITORIO**

##### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**CATASTO FABBRICATI** - Comune di Castelcucco - foglio 7:

- mappale n. 443 sub. 2, Strada dei Colli, PT, b.c.n.c. area scoperta di mq. 4.736 comune a tutti i subalterni;
- mappale n. 443 sub. 3, Strada dei Colli, P T-S1-S2, categoria A/8, classe U, consistenza 19 vani, sup. cat. mq. 624, rendita € 2.355,04 ;



- mappale n. 443 sub. 4, Strada dei Colli, P S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 210, sup. cat. mq. 230, rendita € 314,52.

#### **CONFINI**

##### Catasto Terreni:

il mappale n. 443 del foglio 7, ente urbano di mq. 5.169, confina da Nord ed in senso orario con: mappale n. 3544, mappale n. 3512, mappale n. 269, Strada dei Colli, mappale n. 630.

##### Catasto Fabbricati:

- M.n. 443 sub. 3 al piano terra confina da nord ed in senso orario con sub. 2 (area scoperta); al piano seminterrato confina con area scoperta e sub 4 (autorimessa).

- M.n. 443 sub. 4 confina con sub. 3 e sub. 2 (area scoperta e di manovra).

#### **PRECISAZIONI**

L'attuale subalternazione deriva dalla dichiarazione prot. TV0218310 del 11.10.2013. Nell'atto di pignoramento immobiliare non compare il sub. 2 (area scoperta bene comune ai subb. 3 e 4). Il sub 2, in quanto parte complementare dell'immobile, è stato comunque valutato.

Una parte dell'autorimessa (sub 4) non è indicata nell'elaborato planimetrico al piano seminterrato, mentre risulta regolarmente rappresentata nella relativa planimetria.

#### **2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ**

##### **IMMOBILIARE**

#### **TITOLO DI PROVENIENZA**

L'acquisizione da parte dell'esecutato dei suddetti immobili è avvenuta per



atto di compravendita in data 03/02/2011 n. 37.727 di rep. del Notaio dr.

Mario Caracciolo di Padova (*allegato n. 1*).

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

A carico degli immobili sopra individuati risultano a tutto il 16.01.2018 le sotto elencate formalità pregiudizievoli:

#### **A - ISCRIZIONI**

##### **1 - Iscrizione n. 19744/3345 in data 12/06/2017**

a favore: Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano, a titolo: *ipoteca volontaria di primo grado a garanzia di mutuo* in data 07/06/2017 rep. n. 218.734 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa; contro ██████████

#### **B - TRASCRIZIONI**

##### **1- Trascrizione n. 44298/30483 in data 21/12/2017**

a favore: ██████████  
contro ██████████, a titolo: *verbale di pignoramento immobiliare* in data 15/11/2017 rep. n. 11534 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso.

### **3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO**

Gli immobili in esecuzione sono rappresentati da un'unità immobiliare ad uso abitativo dotata di ampio scoperto di pertinenza e di due autorimesse, disposta su un piano fuori terra ed altri due piani, seminterrato ed interrato.

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

Il fabbricato è ubicato a Castalcucco (TV), in Via Strada dei Colli n. 13, in posizione decentrata rispetto al centro del capoluogo, che dista circa 900 metri, ma lungo la Strada dei Colli di notevole interesse paesaggistico che porta ad Asolo.



## CARATTERISTICHE INTRINSECHE

### Unità abitativa (mappale n. 443 sub 3)

Epoca di costruzione: sulla base delle informazioni assunte, la prima costruzione dell'immobile risale agli anni '70, successivamente negli anni 2013-2015 esso è stato oggetto di ristrutturazione, come da documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale (**allegato 2**).

Prospicienza dell'unità immobiliare: il prospetto principale (sud-est) è rivolto verso Via Strada dei Colli, gli altri prospetti verso scoperto di pertinenza ed altri fabbricati ad uso abitativo.

### Tipologia e composizione.

L'unità immobiliare è articolata su tre piani: piano terra, seminterrato ed interrato.

Il piano terra è costituito da un giardino interno (patio) di mq. 46, attorno al quale sono disposti in senso orario i seguenti vani: ingresso cui si accede da un ampio porticato, corridoio e vano scale, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno 1 zona giorno, lavanderia-ripostiglio, camera ospiti, guardaroba-stireria, camera doppia 1 con bagno 2, corridoio, camera doppia 2 con terrazza, bagno 3, camera doppia 3, bagno 4 di servizio, camera doppia 4 con bagno 5 e guardaroba.

Il piano seminterrato è costituito da: corridoio (con accesso ad autorimessa), guardaroba, bagno 6, ripostiglio, palestra, taverna con vano cucina separato, bagno 7 di servizio, lavanderia.

Il piano interrato è costituito da: centrale termica (accessibile solo dall'esterno), cantina (accessibile dal corridoio del seminterrato), vani tecnici di aerazione (privi di porte e solo in parte accessibili).



Il GRADO DI FINITURA dell'immobile è da considerarsi in generale ottimo per quanto riguarda in particolare i vani dei piani terra e seminterrato, in rapporto ad epoca di costruzione e tipologia.

DISPONIBILITÀ: l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] compagna dell'esecutato, [REDACTED] con tre figli. La sig.ra [REDACTED] ha prodotto nota di trascrizione (*vedasi allegato 3*) di atto notarile pubblico dell'anno 2019 relativo ad acquisto di legato dei beni immobili (sub 3 e sub 4) oggetto di esecuzione.

**CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' ABITATIVA.**

LIVELLO DI PIANO: piano terra, seminterrato, interrato.

**COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (SUPERFICIE UTILE)**

***Piano terra:***

- ingresso: mq. 20
- corridoio e vano scale: mq. 13
- soggiorno: mq. 58,30
- cucina: mq. 36,50
- disimpegno: mq. 2,50
- bagno 1 zona giorno: mq. 4,55
- lavanderia-ripostiglio: mq. 11
- camera ospiti: mq. 14,04
- guardaroba-stireria: mq. 12,16
- camera doppia 1 con bagno 2: totale mq. 19,90
- corridoio: mq. 20
- camera 2 doppia: mq. 20
- terrazza: mq. 4,35



- bagno 3: mq. 5,04

- camera 3 doppia: mq. 19,13

- vano tecnico quadri elettrici\*

- bagno 4 di servizio (con aspirazione forzata): mq. 3,42

- camera 4 doppia con bagno 5 e guardaroba: totale mq. 33,76

- porticato prospetto sud-est: mq. 49,50

**Piano seminterrato:**

- corridoio (con accesso anche ad autorimessa ed al piano interrato):  
mq. 23

- guardaroba: mq. 34,22

- bagno 6: mq. 5,18

- ripostiglio: mq. 7,70

- palestra: mq. 34

- taverna con vano cucina separato: totale mq. 49

- WC (con aspirazione forzata): mq. 2,34

- lavanderia: mq. 15,77

- ingresso secondario: mq. 5

**Piano interrato:**

- cantina (accessibile dal corridoio del seminterrato): mq. 41,24

- centrale termica (accessibile dall'esterno)\*

- vani tecnici di aerazione (solo in parte accessibili)\*

\* la superficie del vano quadri elettrici, della centrale termica e dei vani tecnici di aerazione non si considera ai fini commerciali.

**Superficie utile complessiva mq. 511 circa, esclusi terrazza, porticato e patio.**



**Superficie lorda complessiva mq. 638 circa.**

L' ALTEZZA media dei vani del piano terra è di m. 2,70, ad esclusione del soggiorno che ha altezza variabile da m. 2,50 a m. 3,10. L'altezza media dei vani del piano seminterrato è di m. 2,55; il piano interrato (cantina) ha altezza di m. 2,00.

Le FINITURE risultano di ottima fattura per quanto riguarda i vani principali ai piani terra e seminterrato. Si segnalano in particolare: rivestimento in legno delle pareti di parte del soggiorno, rivestimento a mosaico di parte delle pareti dei bagni principali, tinteggiatura in calce rasata (marmorino) dei vani principali ai piani terra e seminterrato. Pavimenti in marmo, ad esclusione della cantina che ha pavimento in cotto. I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili elettrici motorizzati, con porte e finestre dotate di vetrocamera e vetrate scorrevoli antisfondamento ed antintrusione. Le porte interne sono in legno, alcune di tipo scorrevole a scomparsa. Le due porte di accesso ai piani terra e seminterrato sono di tipo blindato.

Si segnala la mancanza di sanitari nei bagni di cui ai nn. 4 e 6, nonché di una porta al piano terra e n. 8 porte al seminterrato, come anche da osservazione dell'occupante l'immobile, pervenuta con comunicazione di posta elettronica certificata in data 13.09.2021.

Lo STATO DI CONSERVAZIONE è da considerarsi in generale ottimo, pertanto l'unità non necessita di particolari interventi, a parte il completamento dei bagni di cui sopra e la fornitura delle porte mancanti.

Per quanto riguarda gli IMPIANTI, si premette che essi sono "domotizzati", ovvero comandati e regolati tramite display installati in alcuni punti



dell'abitazione (vedi documentazione fotografica allegata al n. 5), in grado di comandare anche apertura e chiusura degli avvolgibili, telecamere di sorveglianza ed illuminazione esterna.

**Impianto di riscaldamento:** a pavimento, con caldaia a basamento alimentate a gas metano installata nel piano interrato.

**Impianto elettrico:** verosimilmente a norma.

**Impianto idrico-sanitario** approvvigionato da acquedotto pubblico. I bagni principali sono tutti dotati di box doccia, lavabo doppio o singolo, bidet e tazza.

**Impianto fognario** con recapito finale in fognatura pubblica.

Sono inoltre presenti:

- impianto di raffrescamento a pavimento.

- pannelli solari installati sull'area scoperta sovrastante il garage interrato.

- impianto di aspirazione centralizzato.

- impianto di allarme perimetrale.

- impianto di "disgelo" dei vialetti pedonali e delle aree di accesso e di manovra carrabili mediante cavi "scaldascivolo".

- pozzo per acqua di irrigazione.

**CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPPALE N. 443 SUB. 4 (AUTORIMESSE).**

Il lotto comprende anche due autorimesse al piano seminterrato.

La prima autorimessa ha doppio accesso dall'interno del fabbricato attraverso un corridoio e dall'esterno attraverso due portoni motorizzati. E' dotata di pavimentazione in gres ed impianto elettrico. La superficie interna è pari a mq. 62 circa, l'altezza è di m. 2,55.



La seconda autorimessa è accessibile unicamente dall'esterno attraverso tre portoni motorizzati. E' dotata di pavimentazione in gres ed impianto elettrico. La superficie interna è pari a mq. 144 circa, l'altezza è di m. 2,45.

**CARATTERISTICHE PROPRIE DELL'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA**

**(MAPPALE N. 443 SUB 2)**

Il lotto comprende un'area scoperta di complessivi mq. 4.736, delimitata su tutti i lati da recinzione e vegetazione arbustiva. E' provvista di accessi pedonale e carrabile separati, entrambi dotati di apertura motorizzata.

L'area è in parte adibita a zona di manovra e parcheggio per autovetture lastricata in pietra, per la restante parte risulta ricoperta con manto sintetico verde e con la presenza di vegetazione arborea/arbustiva, in particolare sul fronte strada e lungo gli altri confini di proprietà.

**4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.**

Dalle indagini svolte presso l'Uff. Tecnico del Comune di Castelcuoco e dagli accertamenti e rilievi effettuati, è emerso quanto segue.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

In base allo strumento urbanistico comunale vigente, l'area su cui insiste l'immobile è assegnata alla Z.T.O. di tipo C1 (Zone residenziali parzialmente edificate destinate a nuovi complessi insediativi).

**PRATICHE EDILIZIE**

Presso l'Uff. Tecnico comunale di Castelcuoco risultano le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili del lotto (**vedasi allegato n. 2**):

- permesso di costruire n. 98/11 del 22.03.2013 relativo al progetto per modifiche prospettiche e sistemazione interna + sanatoria volume interrato di fabbricato ad uso residenziale;



- autocertificazione di agibilità edilizia presentata in data 15.01.2016 prot. n. 260, con dichiarazione di conformità del progettista e di regolare esecuzione dell'impresa costruttrice.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE**

Ad una lettura comparata della situazione di fatto, rilevata mediante sopralluoghi e misurazioni, e delle pratiche edilizie in possesso, non si evidenziano difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia di cui al permesso di costruire rilasciato.

Dal punto di vista CATASTALE, si evidenzia nuovamente la mancata indicazione nell'elaborato planimetrico del piano seminterrato di una delle due autorimesse di cui al sub 4 (*vedasi allegato n. 4*).

#### **5 - PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Il mandato affidato al sottoscritto C.T.U., porta ad individuare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare nella risoluzione del quesito. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce i principali valori in funzione dello scopo della stima, fra i quali il più importante è il valore di mercato (Market Value) che si riferisce al prezzo di mercato quale incontro tra domanda ed offerta. Lo stesso Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce anche i diversi procedimenti di stima, tra cui in particolare quello definito Market Comparison Approach (M.C.A.) che consiste nel confronto diretto tra il bene oggetto di stima (*subject*) ed altri beni simili, detti comparabili, di cui occorre necessariamente conoscere le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed i recenti prezzi di compravendita, metodo che presuppone quindi un'attenta ed approfondita analisi del mercato immobiliare locale, basata su dati reali ricavati da



interviste ad operatori immobiliari.

Si premette che l'immobile è stato acquistato nel 2011 ad un prezzo di € 900.000,00 (come da atto notarile allegato) e che con Permesso di Costruire in data 22.03.2013 è stata autorizzata una ristrutturazione completa del fabbricato, con realizzazione di nuovi locali, compresa un'autorimessa, e diversa distribuzione degli stessi, con utilizzo di finiture di pregio come in precedenza specificato. Considerate le caratteristiche particolari ed in alcuni casi uniche dell'immobile, non è stato possibile individuare veri e propri comparabili da confrontare con il *subject*, ciononostante le indagini compiute hanno consentito di individuare dei valori di riferimento i quali, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno diretta influenza su valore di mercato, tra cui tipologia, consistenza, ubicazione, epoca di costruzione e stato di conservazione, hanno consentito di attribuire all'immobile una quotazione unitaria pari a € 1.400,00/mq., tenuto conto anche del valore massimo indicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Castalcucco, pari ad € 1.150/mq. per ville e villine con stato ottimo, ed in considerazione di quanto già premesso, escludendo comunque una valutazione alternativa data dalla somma del prezzo di acquisto e dei costi di ristrutturazione, nonostante la situazione congiunturale del mercato immobiliare che rende problematica la stima per comparazione diretta. Si specifica che nella definizione del valore di cui sopra non si considera la mancanza di alcune porte e dei sanitari di due bagni, in considerazione della scarsa incidenza sul valore complessivo.

#### **CONTEGGI ESTIMATIVI**



**UNITA' ABITATIVA con pertinenze scoperte e coperte** (Catasto

Fabbricati - fgl. 7 - mapp. n. 443 sub 3 e sub 2).

Superficie determinata sulla base degli standard di misurazione della consistenza immobiliare definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal DPR n. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo", secondo i seguenti criteri generali.

Nell'ambito della singola unità immobiliare si distinguono:

- superficie dei vani principali (cucina, soggiorno, camere, bagni) e degli accessori diretti (ingressi, disimpegni, corridoi, ripostigli, sottoscala ecc.);
- superficie degli accessori indiretti o pertinenze (cantine, soffitte, balconi, terrazze, portici, tettoie, cortili, giardini ecc.) che possono essere comunicanti direttamente o indirettamente (es. con scala interna) oppure non comunicanti e non collegati perché dotati di accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare;
- si considera la superficie esterna lorda (S.E.L.), misurata alla quota di m. 1,50 dal pavimento ed includente lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti, senza conteggiare i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio e gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- per le unità disposte su più piani i collegamenti verticali interni (scale) devono essere computati una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale;
- per giardini o scoperto esclusivo si conteggia: 10% fino ad un quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti, 2% per la superficie eccedente.



### Determinazione della superficie commerciale

Vano / pertinenza	Superficie esterna lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (mq)
<b>Piano terra:</b>			
- abitazione	<b>374,59</b>	1	<b>374,59</b>
- terrazza	<b>4,35</b>	0,30	<b>1,30</b>
- portico*	<b>49,56</b>	vedi nota	<b>11,21</b>
- patio*	<b>46,24</b>	vedi nota	<b>10,87</b>
<b>Piano seminterrato:</b> (a dedurre vano scale)			
- vani principali ed accessori	<b>216,87</b>	0,50	<b>108,44</b>
- portico ingresso secondario	<b>5</b>	0,30	<b>1,50</b>
<b>Piano interrato:</b>			
cantina **	<b>41,24</b>	0,5	<b>20,62</b>
<b>Scoperto di pertinenza***</b>	<b>4.736</b>	vedi nota	<b>244,56</b>
<b>Totale</b>			<b>773,09</b>

\* portico e patio: al 35% fino a 25 mq., 10% per l'eccedenza

\*\* i vani tecnici di aerazione e la centrale termica non si conteggiano;

\*\*\* al 10% fino a mq. 1.873, 2% per la superficie eccedente (mq. 2863)

**N.B.:** la superficie commerciale dell'area di pertinenza così determinata, e di conseguenza il suo valore, tengono altresì conto anche di una residua



potenzialità edificatoria differenziale che è da ritenersi comunque più teorica che reale in quanto l'intero complesso così come realizzato si deve considerare come un *unicum*. Inoltre il lotto non potrà esprimere l'intero volume edificabile causa la configurazione del lotto e la posizione centrale del fabbricato esistente,

**Superficie commerciale: mq. 773,09.**

**AUTORIMESSE** (Catasto Fabbricati - fgl. 7 - mapp. n. 443 sub. 4)

**Determinazione della superficie commerciale**

Vano / pertinenza	Superficie esterna lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (mq)
Autorimessa 1 (comunicante)	<b>74,17</b>	0,50	<b>37,09</b>
Autorimessa 2 (non comunicante)	<b>156,75</b>	0,25	<b>39,19</b>
<b>Totale</b>			<b>76,28</b>

**Superficie commerciale: mq. 76,28.**

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL LOTTO: mq. 849,37.**

Tutto ciò premesso, si ritiene come più probabile il seguente valore di mercato:

€/mq. 1.400,00 x mq. 849 = € 1.188.600.

**VALORE DEL LOTTO**

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di



mercato del lotto pari a € 1.190.000,00 in cifra tonda (EURO UNMILIONECENTONOVANTAMILA/00).

#### **6 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare, tra l'altro, il fatto che per il bene, considerate le caratteristiche e di conseguenza il particolare segmento di mercato nel quale si colloca, si può ipotizzare un regime di mercato assimilabile ad un oligopolio di domanda, con pochi soggetti potenzialmente interessati all'acquisto. Si considerino inoltre:

- presenza di difformità catastale;
- vendita senza garanzia per eventuali altri vizi a carico del bene.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere probabilmente pari a € 1.000.000,00 (EURO UNMILIONE/00).

#### **7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE.**

E' allegata agli atti la certificazione notarile con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Si allegano inoltre le planimetrie catastali (*allegato 4*).

#### **8 - PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

In merito alla classificazione energetica, considerate le caratteristiche l'immobile si colloca verosimilmente in classe energetica elevata (A o B), comunque successivamente all'aggiudicazione del bene verrà prodotto Attestato di Prestazione Energetica.

**Si specifica che l'elaborato peritale è stato inviato con le modalità previste alle parti (Creditore: Sig. ██████████**

**Intervenuti: Sig. ██████████**



██████████; Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A.; tutti a mezzo P.e.c.

presso i rispettivi legali. Debitore: sig.ra ██████████ a mezzo P.e.c. Custode giudiziario: Aste 33 S.r.l., a mezzo P.e.c.).

**ALLEGATI:** dal n. 1 al n. 7 allegati all' originale

Montebelluna (TV), 09 settembre 2021

L'esperto stimatore

dr. Gino Bolzonello



**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

1. COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA
2. DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE (PRATICHE EDILIZIE)
3. PLANIMETRIA CON INDICAZIONE PUNTUALE DEI VANI
4. COPIA NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO NOTARILE DI ACQUISTO LEGATO
5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7. SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

