

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 694/2015

Procedure riunite: R.G.E. 53/2020 - 206/2021 - 459/2022

Relazione del Perito Estimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.; in data 08/06/2018 prestava giuramento di rito, effettuava sopralluogo in data 26/09/2018 e ottemperava all'incarico nei termini; con determina in sede di udienza del 24/01/2023 veniva incaricato di procedere alla stima dei beni immobili pignorati in seno alla procedura R.G.E. n. 459/2022 e alle procedure riunite n. 53/2020, n. 206/2021; prestava giuramento il 24/01/2023. Integrata l'ordinanza in data 10/05/2023 nel senso di procedere alla stima di tutti i beni immobili pignorati nelle procedure riunite, con determina del 23/05/2023 veniva concessa proroga e l'udienza di comparizione avanti a sé delle parti veniva differita dal G.E. per il giorno 09/11/2023. Il 23/02/2023 si è svolto il sopralluogo ricognitivo dell'alloggio al piano terra procedendo al rilievo metrico e fotografico di massima, il 13/06/2023 si è svolto il sopralluogo di verifica dell'alloggio al piano primo, sopralluoghi effettuati alla presenza dell'Esecutato "1" e della Custode del bene, senza impedimenti, ritardi o irregolarità.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di abitazione, insieme di vani disposti su due piani -piano terra e primo- con accesso da spazio esterno comune, utilizzati ad alloggi distinti, con impianti tecnici in parte correlati tra loro. Per la conformazione del compendio si ritiene conveniente considerare un unico lotto di vendita forzata, composto da due beni: **(1.1)** alloggio al piano terra e **(1.2)** alloggio al piano primo.



Unico lotto di vendita – intera piena proprietà

Il lotto, situato a Vedelago (TV), nei pressi della frazione di Albaredo, è costituito da una porzione di casa di impianto storico, in linea, a due piani fuori terra, costituito da due alloggi (1.1, 1.2) con diritto alla quota proporzionale di 1/2 ciascuno dell'area scoperta pertinenziale e parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra i quali l'ingresso al piano terra, bene comune ai due alloggi.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31050 VEDELAGO (TV) – via Stazione 138 (in atti anche al n.135/A)

Gli immobili pignorati sono parte di un edificio rurale di impianto storico con accesso pedonale e carrabile attraverso una strada bianca in ghiaino, a carico di MN.460 e 50, in comune agli altri mappali di contesto che collega l'area scoperta pertinenziale alla strada provinciale SP 19 via Stazione. A piano terra si accede direttamente dall'ingresso, a piano primo si accede con una scala che parte dallo stesso ingresso, bene comune.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di VEDELAGO (codice L706)

Catasto fabbricati

FOGLIO 2 - SEZ. URB. E

MN. 350 – sub.3 – b.c.n.c. al MN 350, sub.4 e sub.5;

MN. 350 – sub.4 - via Stazione n.138 (*), piano: T - Cat.A/2 – Cl.1 - vani 4 - sup.cat.
mq.83, escluse aree scoperte mq.83 – RC €330,53;

MN. 350 - sub.5 - via Stazione n.138 (*), piano: 1 - Cat.A/2 - Cl.1 - vani 3,5 - sup.cat.
mq.84, escluse aree scoperte mq.82 - RC €289,22;

MN. 350 – sub 7 graffato MN 850 - sub 1 – via Stazione n. 138, piano: T - Cat.F/1 -
sup.cat. mq.364.



Catasto terreni

FOGLIO 45

MN. 350 – ente urbano – mq.180;

MN.805 - ente urbano - cons. mq.342;

Nota: le unità negoziali oggetto del primo atto esecutivo cautelare del 14/11/2015, sono variate per effetto di successivo frazionamento per trasferimento di diritti n.18630.1/2016 del 03/05/2016 protocollo TV0058777 in atti dal 03/05/2016, il MN.805

- ente urbano di consistenza di mq.380, viene ora identificato: Sezione Urbana: sez.E

MN. 805 - sub.1 graffato MN.350 sub.7 (via Stazione n.138 - piano: T- area urbana - cons. mq.364) in quanto è stata stralciata porzione a Sud-Ovest dal precedente

mappale MN.805 per effetto di Decreto n.405/2016 del Comune di Veduggio del

05/10/2016 di "*Dichiarazione acquisizione opere abusive e relative aree di sedime*"

della parte identificata: Catasto fabbricati, sez.E, Foglio 2: MN.1492 (via Stazione 138

- piano: T - Cat.C/6, Cl.U, Cons. mq.19, sup.cat. mq.21, RC €55,93 (in planimetria è

segnata una graffatura incongruente con un vicino edificio giacente su MN.1036) e

area di pertinenza identificata al Catasto terreni, Foglio 45, MN. 1492, ente urbano di

mq.38.

CONFINI DEL LOTTO

Per tutti, in senso orario:

Fg.2, MN.350 – sub.3, sub.4 e sub.5, casa piano terra (1.1) e primo (1.2), vano scale:

Nord: distacco su MN.350 sub.7 e MN.1036; Est: MN.350 sub.2 abitazione in altra

ditta; Sud: distacco su MN.805 sub.1 scoperto pertinenziale, MN.806; Ovest:

Mn.1036;

Fg.45, MN. 805 - sub.1 (graffato MN.350 sub.7): Nord: MN. 1036;

Est: MN.806; Sud: strada bianca di accesso anche alle proprietà in contesto, insistente



su MN.460 e 50, MN.1492; Ovest: MN.1036.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1":

MN.350 sub.3 (b.c.n.c.), proprietà, quota proporzionale;

MN.350 sub.4 (1.1), proprietà personale, quota di 1/1;

MN.350 sub.5 (1.2), proprietà, quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

Esecutato "1";

MN.805 sub.1 graffato MN.350 sub.7, proprietà, quota di 1/4 in regime di comunione

legale dei beni con Esecutato "2"; quota di 2/4 proprietà personale.

- Esecutato "2":

MN.350 sub.3 (b.c.n.c.), proprietà, quota proporzionale;

MN.350 sub.5 (1.2), proprietà, quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

Esecutato "2";

MN.805 sub.1 graffato MN.350 sub.7, proprietà, quota di 1/4 in regime di comunione

legale dei beni con Esecutato "1".

- Atto di compravendita Notaio Marco Tottolo di Castelfranco V.to in data 02/11/2005,

rep.n.1567/484, registrato a Castelfranco V.to il 23/11/2015 e trascritto a Treviso il

24/11/2005 nn. 53268/31671; beni compravenduti:

Fg.2, MN.350 sub.3, quota proporzionale;

Fg.2, MN.350 sub.5, 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni;

Fg.45, MN.350, ha.00.08.22: 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni.

- Certificato di denuncia di successione registrato a Montebelluna il 11/12/2014 rep.

1642/9990/14, pres.n.69 del 21/07/2015 reg.gen.20540/reg.part.14656, rif.

testamento olografico di Soggetto "SL" c/o Notaio Marco Tottolo di Castelfranco del

27/08/2014 rep.n.10178/6091 registrato a Montebelluna il 28/08/2014 n.5723 serie



1T; beni:

Fg.2, MN 805, 1/2 del diritto di nuda proprietà, Esecutato "1";

Fg.2, MN.350 sub.4, 1/1 del diritto di nuda proprietà, Esecutato "1";

- Ricongiungimento di usufrutto del 23/08/2018 per decesso del Soggetto "3"; beni:

Fg.2, MN 805, Esecutato "1";

Fg.2, MN.350 sub.4, Esecutato "1".

- Accertamento accettazione tacita di eredità di Soggetto "SL" deceduto il 06/06/2014, su pronuncia Tribunale di Treviso n. 115 del 04/01/2023, trascritta a Treviso il 06/06/2023 reg.part.n.15044/reg.gen.n.20912; beni:

Fg.2, MN.350 sub.4, MN.350 sub.5, MN.805 sub.1 graffato MN.350 sub.7.

Precedentemente, il fabbricato rurale Fg.45, MN.350 di ha.00.08.22 proveniva in forza di atto di donazione Notaio Francesco Chiavacci di Castelfranco Veneto n.rep.30807 del 14/12/1967 da parte di Soggetto "SG" verso Soggetto "SL".

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 25/01/2023 n.ri reg.gen.2827/reg.part.2051

Verbale di pignoramento immobili, ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso n.rep.7436 del 16/11/2022, richiedente Soggetto "6", a favore di Soggetto "6", contro Esecutato "1"

per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale,

contro Esecutato "2"

per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale;

beni pignorati: N.C.E.U.: sez.urb.E, Fg.4 (*), MN.350 sub.3, ente comune; Fg.4 (*), MN.350, sub.4, fabbricato; Fg.4 (*), MN.350, sub.5, fabbricato.

(* Nota: il foglio catastale è Fg.2 anziché Fg.4. Il diritto di proprietà in regime di



comunione legale risulterebbe, per le provenienze:

Fg.2 MN.350 sub.5, p.1, A/2, vani 3,5: 1/2 (prop. legale) a ciascuno degli Esecutati;

[Fg.2 MN.350 sub.4, p.1, A/2, vani 4: 1/1 (prop. personale) di Esecutato "1"];

Fg.2 MN.350 sub.3, ente comune: 1/4 (prop. legale) a ciascuno degli Esecutati [e 1/2

(prop. personale) di Esecutato "1"] alla quale particella, quindi, mancherebbe di

pignorare il 1/2 in proprietà personale di Esecutato "1" in relazione alla quota

proporzionale posseduta relativa al Fg.2 MN 350 sub.4 e all'ente urbano Fg.2 MN.350

sub.7 - MN 805 sub.1 (cfr.: trascrizione precedente del 23/06/2021 e unità negoziale

n.2 delle trascrizioni del 05/03/2020 e del 22/10/2019).

Si evidenzia: il MN.350 sub.5 e il MN.350 sub.4 pesano per 1/2 ciascuno sul MN.350

sub.3 ente comune e sul Fg.2 MN.350 sub.7 - MN 805 sub.1, ente urbano.

Trascrizione in data 23/06/2021 n.ri reg.gen.25660/reg.part.17587

Verbale di pignoramento immobili, ufficiale giudiziario n.rep.2267 del 04/05/2021,

richiedente Soggetto "5", a favore di Soggetto "6",

contro Esecutato "1"

per la quota di 2/4 per il diritto di proprietà in regime di bene personale e per la quota

di 1/4 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale,

contro Esecutato "2"

per la quota di 1/4 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale;

bene pignorato: Vedelago, N.C.E.U.: sez.urb.E, Fg.2, MN.350 sub.7; sez.urb.E, Fg.2,

MN 805 sub.1, ente urbano.

Trascrizione in data 05/03/2020 n.ri reg.gen.7975/reg.part.5483

Verbale di pignoramento immobili, ufficiali giudiziari Treviso, n.rep.667 del 27/01/2020,

richiedente Soggetto "5" a favore di Soggetto "6.1",

contro Esecutato "1"



per la quota di 3/4 del diritto di proprietà,

beni pignorati: Vedelago, N.C.T.: Fg.45, MN.805, ente urbano; Fg.45, MN 350, ente urbano; N.C.E.U.: Fg.2, MN 805 e MN 350 sub.6 area urbana;

contro Esecutato "1"

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

bene pignorato: N.C.E.U.: Fg.2, MN.350 sub.4, A/2, 4 vani.

Trascrizione in data 22/10/2019 n.ri reg.gen.40525/reg.part.28405

Verbale di pignoramento immobili, ufficiali giudiziari Treviso, n.rep.6611 del 22/07/2019, richiedente Soggetto "5" a favore di Soggetto "6.1",

contro Esecutato "1"

per la quota di 3/4 del diritto di proprietà,

beni pignorati: N.C.T., Fg.45, MN.805; Fg.45, MN.350 sub.6; N.C.E.U.: Fg.2, MN.805 e MN.350 sub.6, area urbana;

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

bene pignorato: N.C.E.U.: Fg.2, MN.350 sub.4, A/2, 4 vani.

Trascrizione in data 10/10/2017 n.ri reg.gen.34486/reg.part.23777

provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Vedelago rep.4/2016 del 05/10/2016 di opera realizzata in assenza di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001: struttura isolata in legno, adibita a ricovero attrezzi e garage, dotata di copertura in lastre di onduline e pavimentazione in betonella, identificata con MN.1492, cat. C/6, sup.cat. mq.21 ed eretta sull'area di pertinenza MN.1492 di mq.38, posta a confine Sud e Ovest. Le dimensioni lì riportate sono: m.6,00 circa di lunghezza, m.3,15 circa di larghezza e m.2,24 circa di altezza media, con volume di mc.42,33 circa.

Trascrizione in data 23/12/2015 n.ri reg.gen.37956/reg.part.26699



Verbale di pignoramento immobili in data 14/11/2015 rep. 10803/2015 Tribunale di Treviso (TV), richiedente Soggetto "5" a favore di Soggetto "6.1", per l'importo di €.43.996,57 "oltre interessi e spese successive" alla sopracitata data; contro Esecutato "1" per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, bene pignorato: Fg.2, MN.350 sub.5, A/2, 3,5 vani; per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, bene pignorato: N.C.T., Fg.45, MN.805, ente urbano, mq.380; contro Esecutato "2" per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, bene pignorato: Fg.2, MN.350 sub.5, A/2, 3,5 vani; per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, bene pignorato: N.C.T., Fg.45, MN.805, ente urbano, mq.380.

Nota: MN.805, ora 805 sub.1 graffato 350 sub.7.

Si riporta, inoltre:

Trascrizione in data 06/07/2011 n.ri reg.gen.23548/reg.part.15053 e n.ri reg.gen.23549/reg.part.15054

costituzione di diritti reali a titolo oneroso Notaio Tottolo rep.7021/4207 del 22/06/2011 per servitù perpetua di deroga a distanza dai confini a favore del MN.350 sub.2 e MN.806 per una pensilina sul lato Sud del MN.350 sub.2 e qualsiasi accessorio all'abitazione lungo tutto il confine Ovest del MN.806 e analoga deroga a favore dei MN.805 lungo tutto il confine Est e MN.350. Altre deroghe a mappali non oggetto di esecuzione.

Trascrizione in data 09/06/1992 n.ri reg.part.16822/reg.gen.12778

vincolo di non edificazione (art.8 e 5 punto d, L.R. 05/03/1985 n.24) Notaio Tassitani



rep.102948 del 08/05/1992 per concessione edilizia in sanatoria per cambio d'uso di annesso rustico per il ricavo di nuovo alloggio, sugli allora MN.22, 17, 350 e 805 e altri in altre ditte.

Trascrizione in data 15/03/1985 n.ri reg.part.5909/reg.gen.5026

servitù non aedificandi Notaio Giopato in Treviso rep.15652 del 27/02/1985 trascritta a favore del Comune di Vedelago al fine del rilascio di concessione edilizia per ristrutturazione di porzioni di fabbricato sugli allora MN.17, 805, 22 e per quota sul MN.350 come area di pertinenza.

Trascrizione in data 19/03/1981 n.ri reg.part.6951/reg.gen.5672

servitù non aedificandi Notaio Giopato in Treviso rep.5257 del 02/03/1981 trascritta in favore del Comune di Vedelago al fine del rilascio di Concessione edilizia per ristrutturazione di fabbricato insistente sul MN.350 ad uso civile abitazione.

Inoltre:

Trascrizione a favore in data 10/10/2017 n.ri reg.gen.34488/reg.part.23779

costituzione di servitù coattiva P.u. Comune di Vedelago rep.4/2016 del 05/10/2016 avente larghezza di m.2,00 ed interessante una superficie di mq.13,60 circa a favore del MN.805 (ora MN.805 sub.1 graffato MN.350 sub.7) contro il MN.1492, oggetto di provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Vedelago di opera realizzata in assenza di permesso di costruire come da sopracitata Trascrizione in data 10/10/2017 n.ri reg.gen.34486/reg.part.23777.

Iscrizioni

Iscrizione in data 18/05/2011 n.ri reg.gen.17327/reg.part.3625

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Tottolo in Castelfranco V.to rep.n.6896/4130 del 06/05/2011 a favore di Soggetto "6.1" a carico di Esecutato "1", in qualità di Debitore ipotecario,



per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale,

bene ipotecato: N.C.E.U.: Fg.2, MN.350 sub.5, A/2, 3,5 vani;

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale,

bene ipotecato: N.C.T., Fg.45, MN.805, ente urbano, mq.380;

Esecutato "2", in qualità di Terzo datore di ipoteca,

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale,

bene ipotecato: N.C.E.U.: Fg.2, MN.350 sub.5, A/2, 3,5 vani;

per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale,

bene ipotecato: N.C.T., Fg.45, MN.805, ente urbano, mq.380.

Complessivamente, **per la quota intera del MN.350 sub.5, la quota di 1/2 del**

MN.805 (ora MN.805 sub.1 graffato MN.350 sub.7), la quota proporzionale sulle

parti comuni dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte ai sensi dell'art.1117 e

seguenti del Codice Civile, ed in particolare l'ingresso al piano terra MN. 350 sub.3,

b.c.n.c. ai sub.4 e 5; ipoteca €. 88.000,00 capitale €.46.000,00, durata 10 anni.

Si riassumono le variazioni:

- a seguito del decesso del Soggetto "3" in data 23/08/2018, la quota di 1/2 di proprietà

degli immobili sopradescritti intestata a Soggetto "3" per il diritto di usufrutto vitalizio e

a Esecutato "1" per la nuda proprietà si è consolidata dell'usufrutto dei beni;

- l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Vedelago di opera realizzata in

assenza di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 di cui la

sopracitata Trascrizione in data 10/10/2017 n.ri reg.gen.34486/reg.part.23777,

riguardava la sola nuda proprietà per le porzioni gravate, allora, da usufrutto a favore

di Soggetto "3" mentre riguardava la piena proprietà delle rimanenti porzioni e

pertanto, a seguito del decesso del Soggetto "3", l'acquisizione al patrimonio del



Comune di Vedelago si consolida dell'usufrutto.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile con i due alloggi (1.1, 1.2) si trova nella zona centro-sud del territorio del

Comune di Vedelago (TV), in località urbanisticamente ricompresa nella frazione di

Albaredo, a Nord della linea ferroviaria Treviso - Vicenza; è situato in fascia limitrofa

a zona agricola, in un agglomerato edilizio costituito in parte da edificio rurale di

impianto ante 1967 in parte di recente edificazione, ristrutturato.

All'area di pertinenza si accede dalla strada provinciale SP.19 di collegamento tra il

capoluogo comunale di Vedelago e i centri urbani di Castelminio di Resana e Resana,

attraverso una strada bianca con sviluppo a "esse". L'immobile nel suo complesso si

presenta in buone condizioni di conservazione, con qualche promiscuità tra i due

alloggi in merito all'impiantistica termoidrosanitaria ed elettrica, oltre all'utilizzo in

quota parte indivisa dell'area esterna pertinenziale. Ha parti edilizie in comune con le

proprietà limitrofe, in quanto ristrutturazione di un edificio originario nel quale, nel

tempo, sono state ricavate più unità abitative.

La stazione SFMR di Albaredo (metropolitana di superficie di collegamento Treviso-

Castelfranco) dista circa m.500 (10 minuti a piedi), il centro di Albaredo circa km.1,2

dove si trovano le fermate delle autolinee a scala provinciale. La zona è servita da

pista ciclabile protetta, di collegamento ai centri urbani di Vedelago e di Albaredo,

accessibile nella fattispecie attraversando la strada provinciale con presenza di traffico

spesso sostenuto. Il polo scolastico e sportivo si trova a 10 min. di auto nel centro di

Vedelago. Nelle vicinanze è presente un bar con ampio parcheggio.

1.1 L'alloggio MN.350 sub.4 è situato al piano terra con due affacci e accessi diretti: a

Sud su area scoperta pertinenziale in comproprietà con l'alloggio al piano primo (1.2),

a Nord su una fascia pertinenziale in comproprietà, accessibile solo da questo.



1.2 L'alloggio MN.350 sub.5 è situato al piano primo con due affacci: a Sud su area scoperta pertinenziale in comproprietà con l'alloggio al piano terra (1.1), a Nord su una fascia scoperta pertinenziale in comproprietà con l'alloggio al piano terra e con vista aperta sulla campagna in altra proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da:

ingresso comune al piano terra (mq.3,9), superficie lorda mq.5,1;

1.1 alloggio sito al piano terra con ingresso comune al piano primo e accesso diretto dall'area scoperta; in sede di ricognizione (2023) si è riscontrato, dove visibile, qualche risalita di umidità nella parte bassa delle murature, in particolare in soggiorno e nel vano "pluriuso"; (superfici interne nette indicate come descrittori della consistenza): cucina-soggiorno (24,6), disimpegno (1,8), bagno (6,3), camera 1 (15,9), vano "pluriuso" (14,5), lavanderia (11,3), c.t. sottoscala (2,0 - 3,9); superficie lorda mq.94,75.

1.2 alloggio sito al primo piano con ingresso comune al piano terra; in sede di ricognizione (2018) si era riscontrato:

- il vano soggiorno-pranzo-cottura risulta avere altezze interne diversificate con parti di altezza interna di m.2,63 (pranzo) e m.2,34 (soggiorno-cottura);
- il vano a camera letto ha altezza interna m.2,73 con una fascia di circa cm.50 in corrispondenza della parete esterna con altezza minima di m.2,54;
- il vano bagno risulta avere altezze interne minima di m.1,70 e massima di m.2,83;
- il vano studio risulta avere altezza interna minima di m.1,70 e massima di m. 3,12;

(superfici interne nette indicate come descrittori della consistenza): scala di accesso (3,0), soggiorno-pranzo-cottura (23,1), disimpegno (2,1), camera letto (13,8), bagno (8,1), studio (9,8), ripostiglio (1,9); terrazzo (5,2); superficie lorda mq.80,61.



DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
1.1 Piano terra	94,75	1,00	94,75
1.2 Piano primo	80,61	1,00	80,61
1.2 Terrazza	5,22	0,25	1,31
1.1.2 ingresso	5,15	1,00	5,15
Area scoperta	364,00	80,61 x 0,15	12,09
		283,39 x 0,04	11,34
		Sommano mqc	205,25

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'edificio di impianto storico ha avuto interventi edilizi dal 1980/81, presenta finiture di tipo medio ed è discretamente mantenuto. Esterni in intonaco civile, coperto a due falde in coppi, terrazza al primo piano accessoriata con tenda parasole; in corso di sopralluogo (2018) l'Esecutato "1" descriveva la struttura portante, ristrutturata, come mista tra laterizio nuovo e muratura precedente in sasso e laterizio pieno con tecnica costruttiva tradizionale, divisori interni in laterizio, solai in laterocemento tradizionale.

1.1 CASA. Piano terra (2023) - Pavimenti: piastrelle ceramiche di vari tipi nei vani: soggiorno-pranzo e zona cottura, disimpegno, bagno, camere e lavanderia.
Rivestimenti: piastrelle ceramiche in bagno e nella zona cottura. **Serramenti:** porta interna di ingresso in legno con vetro, porte interne in legno a specchiatura cieca, finestre in legno con vetrocamera, oscuri esterni in legno tinteggiato e davanzali tradizionali. Nella camera verso Sud, oggi uso studio, è presente una portafinestra con telaio in legno a due battenti asimmetrici; sul retro è presente una portafinestra in alluminio anodizzato. **Tinteggiature:** a civile. **Impianto idrico-sanitario:** sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta commerciale; bagno: lavandino, doccia, wc e bidet,



attacco per lavatrice; lavanderia: doppia lavella, attacco per lavatrice; zona cottura:
lavello.

1.2 CASA. Piano primo (2018) - Pavimenti: piastrelle ceramiche nei vani: ingresso, soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, bagno e in terrazza; legno: camera letto e studio; scala: marmo. **Rivestimenti:** piastrelle ceramiche in bagno e nella zona cottura. **Serramenti:** porta di ingresso in legno con vetro, porte interne in legno a specchiatura cieca, finestre in legno con vetrocamera, oscuri esterni in legno tinteggiato e davanzali tradizionali. **Tinteggiature:** a civile. **Impianto idrico-sanitario:** sanitari e rubinetteria in buono stato, scelta commerciale; lavandino, vasca con doccia, wc e bidet, attacco per lavatrice; lavello in zona cottura.

1.1 e 1.2 Riscaldamento: in corso di primo sopralluogo (2018) l'Esecutato "1" mi comunicava che l'impianto di produzione del calore per riscaldamento -costituito al piano primo (1.2) da termosifoni in alluminio, distribuzione per singolo termosifone con valvola regolatrice e con termostato posizionato in soggiorno, e al piano terra di un termosifone (1.1) posizionato in vano soggiorno- é comune tra il sub.5 e il sub.4: nel sottoscala, è posizionata -dal periodo di avvio della ristrutturazione- una caldaia a gasolio allora funzionante in osservanza alle prescrizioni tecniche. In corso di ultimo sopralluogo (2023) la caldaia risulta priva di manutenzione e non funzionante. Il riscaldamento per l'alloggio al piano terra (1.1) avviene inoltre attraverso una cucina economica a legna posizionata in zona cottura e da uno split a inverter posizionato in camera 1 ad uso ufficio.

L'Esecutato "1", mi riferiva inoltre, che il boiler elettrico (Ariston) per acqua calda sanitaria istantanea serve, oltre i punti consegna del piano primo, anche il vano lavanderia e bagno del MN.350 sub.4. E' presente nel bagno al piano terra, la predisposizione per l'attacco di un boiler elettrico autonomo. **Climatizzazione ad**



inverter: uno split interno nel disimpegno al piano primo e uno posizionato in camera

1 al piano terra, vano utilizzato ora a ufficio dall'Esecutato "1", con motocondensante

posizionata nel terrazzo al piano primo; Impianto elettrico: al piano primo (1.2): quadro

salvavita, senza certificazione, lampade di emergenza; al piano terra (1.1): impianto

di base integrato con canalizzazioni e scatole esterne muro dove necessario, quadro

di zona; Impianto citofonico: campanello posto al cancello. Impianto

videosorveglianza: sulla parete del terrazzo al piano primo è apposta una

videocamera che l'Esecutato "1" mi riferiva essere solo di simulazione; al piano terra

(1.1) sono affissi dei rilevatori di presenza. Impianto televisivo: antenna al tetto.

Acqua: l'Esecutato "1" mi riferiva (2018) esserci approvvigionamento da acquedotto

comunale, mi comunica che la fornitura è in condivisione tra le due unità e che il

contatore è posizionato nella parte retrostante l'edificio, in nicchia accessibile

dall'interno dell'alloggio a piano terra. Gas: bombola di gpl ad suo cottura cibi,

posizionata in apposita nicchia ricavata nel terrazzo per il piano primo, analoga

bombola di gpl posizionata in nicchia sul MN.350 sub.7 per l'alloggio al piano terra.

Energia elettrica: allacciamento a rete; l'Esecutato "1" mi riferiva (2018) essere attivo

un contratto per ogni singola utenza, in corso di ultimo sopralluogo (2023) l'Esecutato

"1" mi riferisce esserci due linee entranti, con due contatori separati, di cui uno solo

attualmente in funzione e dal quale viene prelevata energia per tutti e due alloggi.

Fognatura: l'Esecutato "1" mi riferisce esserci lo scarico delle acque reflue con vasche

a svuotamento periodico di decantazione/depurazione e subirrigazione nel sottosuolo

del MN.805 sub.1.

AREA SCOPERTA. L'area scoperta è disposta a Sud e a Nord del fabbricato (Sud:

MN.805 sub.1, Nord: MN.350 sub.7, graffati). Sud: in parte a giardino, in parte

pedonale e carrabile, con pavimentazioni: in blocchetti in cls (betonella) posati a spina



di pesce nella zona antistante il fabbricato, in grigliato prefabbricato in cls con celle colmate a ghiaio per la parte di sosta di autoveicoli, contornata da blocchetti di tenuta; a stesa di ghiaio per la parte carrabile e pedonale di accesso; è presente una tettoia di circa mq.25 in struttura di legno e copertura in robusto telone in pvc, posizionata antistante la facciata Sud e a questa ancorata, in corrispondenza della camera 1 attualmente utilizzata a ufficio dell'Esecutato "1"; è presente una vasca a lavatoio scoperto e un pozzo a confine; le zone a verde e a stenditoio sono delimitate da cordonata in cls; cancello carrabile in ferro a disegno semplice, elettromotorizzato con fotocellule di sicurezza; adiacente cancello pedonale con elettroserratura per l'apertura a distanza; recinzione in rete metallica plastificata e ritti in metallo sui confini Est, Sud e Ovest tranne sul confine con il MN.1402 che in parte (2018) era costituito da telaio in legno di sostegno a copertura, ora a deposito di materiale (cfr. Trascrizione in data 10/10/2017 n.ri reg.gen.34486/reg.part.23777 e Trascrizione a favore in data 10/10/2017 n.ri reg.gen.34488/reg.part.23779). Nord: la pavimentazione è in blocchetti di cls posati a scacchiera, in parte a piastrelle; recinzione in rete metallica plastificata e ritti in metallo su cordolo in cls. In tale fascia scoperta è possibile accedere dal giardino (MN.805 sub.1) unicamente attraverso il MN.350 sub.3 e sub.4.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica.

L'immobile ricade all'interno del "Centro Abitato (DPR 16.12.1992 n. 495)" (art. 64 NTO) e nella "Zone residenziali di Completamento Estensive B2" (art. 30 NTO) "Zone Residenziali di Completamento Estensive", che comprende parti urbane non completamente edificate nelle quali si opera con intervento edilizio diretto, ammesse: attività artigianali, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, studi professionali, pubblici esercizi (ristoranti, bar), banche, alberghi, stazioni di riparazione di autoveicoli



(rif. N.T. art.25, c.4); consentito il recupero dei fabbricati esistenti anche attraverso demolizione totale e costruzione di nuovo edificio all'interno del lotto nel rispetto della volumetria originaria e delle tipologie ammesse (rif. N.T. art.25, c.8).

Conformità edilizia.

Dall'accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Veduggio risultano depositate:

- Concessione edilizia n.78/81 del 22/06/1981, pratica 56/80, per ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione;

- Permesso di abitabilità n. 56/80 del 30/12/1981;

- Concessione edilizia n.152/84 del 12/03/1985, per ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione;

- Permesso di costruire n.158 del 01/08/2003, pratica 071/84, per variante in sanatoria per la ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione già autorizzata con concessione edilizia n.152/84, con prescrizione di recuperare le acque piovane o irrigue in apposite vasche interrato, da realizzarsi nelle aree pertinenziali degli edifici stessi, per l'irrigazione delle aree a verde e dei giardini di pertinenza.

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, pratica 179/2020, per la costruzione di pergolato con struttura portante in legno e con sovrastante telo ombreggiante/arelle in bambù.

Si è riscontrato in sede di ricognizione:

per l'alloggio al piano terra (1.1):

- il vano cottura-cucina-soggiorno ha altezza interna inferiore a quanto previsto in progetto (si stima nella tolleranza ammissibile);

- non è presente la porta tra il vano cottura-cucina-soggiorno e il disimpegno;

- per la camera 1, la finestra prevista in progetto è stata realizzata in portafinestra;



per l'alloggio al piano primo (1.2):

- il vano soggiorno-pranzo-cottura risulta avere altezze interne diversificate con parti di altezza interna di m.2,63 (pranzo) e m.2,34 (soggiorno-cottura), inferiori a quanto previsto in progetto;

- il vano a camera letto ha una fascia di soffitto ad andamento inclinato, di larghezza di circa cm.50 in corrispondenza della parete esterna, con altezza minima di m.2,54;

- la superficie della camera principale doppia risulta inferiore alla superficie di progetto (si stima nella tolleranza ammissibile);

- il vano bagno risulta avere altezze interne, minima di m.1,70 e massima di m.2,83, inferiori a quanto previsto in progetto;

- il vano studio risulta avere altezza interna minima di m.1,70 inferiore a quanto previsto in progetto e massima di m. 3,12, la superficie risulta inferiore a quanto previsto in progetto (si stima nella tolleranza ammissibile);

- i davanzali delle finestre sul fronte Sud e il parapetto della terrazza hanno altezza inferiore alla minima richiesta di legge.

Non risulta depositata all'Ufficio Edilizia Privata la documentazione propedeutica all'inizio dei lavori, né l'inizio lavori, né comunicazione di ultimazione dei lavori e agibilità dell'immobile in relazione al Permesso di costruire n.158 del 01/08/2003, pratica 071/84, variante in sanatoria.

Per la pergola:

- la posizione della pergola appare realizzata a confine con il MN.806, anziché distaccata da questo di ml.0,65 - 0,95;

- la struttura orizzontale è palesemente sottodimensionata, si è riscontrata visivamente la flessione della struttura per il peso della copertura;

- il previsto telo ombreggiante/arelle in bambù è stato sostituito da robusto telone



impermeabile in pvc.

Sarà necessario presentare istanza per il rilascio di nuovo titolo autorizzativo in sanatoria, con la previsione delle opere edilizie (parapetti a quota minima, rialzo quote interne vano soggiorno-pranzo-cottura, altri adeguamenti agli standard minimi, funzionalità degli impianti elettrico e termoidrosanitario) e il rispetto delle prescrizioni e delle norme in materia di: tutela delle acque, inquinamento atmosferico, prevenzione infortuni, sicurezza impianti, superamento barriere architettoniche, inquinamento acustico, antinfortunistica, nonché le certificazioni inerenti gli impianti termoidraulico ed elettrico, per riportare il progetto complessivo dell'immobile **1.1** e **1.2** all'oggi, con il pagamento della sanzione pecuniaria su determina dell'importo da parte del Tecnico Istruttore e/o Responsabile del Procedimento, con un minimo di €516. L'importo delle opere si può presumere approssimativamente essere di €25.000, mentre il corrispettivo per il tecnico professionista si può stimare in €6.500 oltre agli oneri di legge e previdenza. Per la pergola, questa andrà demolita e ricostruita secondo il progetto depositato con C.I.L.A. del 2020 con la regola dell'arte; si può prevedere approssimativamente un importo di circa €15.000.

Ciò sopra esposto, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile al momento del sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi, per quanto potuto ricevere dall'archivio del Comune di Vedelago, viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione e alla documentazione ricevuta, e può essere soggetto a possibili modificazioni; non assume valore probatorio ai fini di una eventuale futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica; si rimanda all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa agli uffici competenti. Quanto sopra descritto



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 di D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

Conformità catastale.

Le planimetrie degli alloggi 1.1 e 1.2 presentate il 17/04/2000 sono conformi in linea generale a quanto esistente. Andranno aggiornate in funzione alla conformità edilizia e al certificato di agibilità da produrre. Andrà inserita in planimetria sul MN.805 sub.1 la pergola, dopo la sua ricostruzione a regola d'arte.

(*) Nota: da aggiornare il numero civico all'indirizzo indicato nelle visure catastali [via Stazione n.138 anziché 135/A (*)]

Il corrispettivo per il tecnico professionista si può stimare in circa €.1.000.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso nel 2023 e dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione o comodato in essere.

In corso di sopralluogo l'Esecutato "1" riferisce di essere residente nell'immobile oggetto di esecuzione e di utilizzare la camera 1 al piano terra come ufficio per la sua attività professionale.

Precedentemente, da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso nel 2018, risultava registrato contratto di locazione ad uso abitativo in data 31/01/2012 serie 3 n.363, danti causa Esecutati "1" e "2", Conduttore "4", della durata di quattro anni a partire dal 01/01/2012 (fino al 31/12/2015) con proroga di diritto di ulteriori anni. La



Custode del bene mi aveva trasmesso documento di rilascio, in comune accordo tra le parti, dell'immobile e conseguente restituzione delle chiavi da parte del Conduttore "4", sottoscritto dallo stesso e dall'Esecutato "1" con decorrenza dal 25/06/2012, dello stesso non si riscontrava la registrazione della risoluzione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

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

L'edificio, per la sua conformazione di casa in linea, non necessita di amministratore condominiale.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima.

Dalle pubblicazioni di settore, risulta che nel II° trimestre del 2023 è rimasta preponderante tra gli operatori il giudizio di stabilità delle quotazioni immobiliari. La maggioranza delle compravendite ha riguardato abitazioni preesistenti e la percentuale compravenduta di immobili nuovi è rimasta molto contenuta. La percentuale di sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali, è leggermente aumentato, mantenendosi tuttavia su valori bassi nel confronto storico; anche i tempi di vendita si sono lievemente allungati, pur rimanendo su livelli contenuti. Le rilevazioni segnalano l'aumento degli acquirenti in difficoltà nel reperimento del mutuo per l'acquisto, con una percentuale più alta dalla fine del 2014, e che fra le cause prevalenti di interruzione della mediazione di vendita è il valore delle offerte ricevute ritenute troppo basse dal venditore oppure un prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai compratori. Il rapporto medio fra l'ammontare del prestito e il valore



dell'immobile è rimasto pressoché invariato attestandosi al 76,7%. In generale, le aspettative degli operatori per i risultati del III° trimestre 2023 prefigurano un deterioramento del mercato. Viene confermato dagli operatori un complessivo effetto negativo dell'inflazione e delle modifiche governative al 'Superbonus', in particolare i vincoli posti alla cedibilità del credito, sul numero di potenziali acquirenti e sui prezzi di vendita nel corso del 2023.

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 caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie sono basse. Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del compendio oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazione.

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e dei prezzi applicati in zona relative a compravendite e proposte di immobili simili; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare; dalla verifica del valore catastale; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su abitazioni civili e/o villini (Vedelago, frazione di Albaredo, 2° semestre 2022) che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale:
 zona: suburbana / frazione di Albaredo; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale;

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. – max
Abitazioni civili	normale	€/mq 950 - €/mq 1.200
Ville e villini	ottimo	€/mq 1.100 - €/mq 1.200



Da ricognizioni nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona si sono rilevate, con buon margine di approssimazione, descrizioni di proposte immobiliari simili con intervallo di valori medi relativi agli intorni sopra riassunti.

Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione e dell'età del bene. Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la zona tranquilla, seppur comoda nei collegamenti con il capoluogo di comune Vedelago, le ampie zone agricole circostanti, i Comuni di Castelminio e di Resana e in genere le zone industriali/artigianali del quadrante sud-ovest della provincia di Treviso; la vicinanza con la stazione della metropolitana di superficie Treviso-Castelfranco-Mestre, in una zona residenziale consolidata di antica costituzione con scoperto recintato; la rivalutazione e l'apprezzamento di immobili con giardino intervenuta nel corso della pandemia da Covid-19. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: le pratiche edilizie per l'agibilità amministrativa/edilizia del costruito per il rispetto degli standard edilizi e delle prescrizioni; la vetustà dell'immobile; la riqualificazione degli impianti, la loro ripartizione tra le unità immobiliari e l'integrazione nelle parti mancanti; la condivisione degli spazi comuni e del vano d'ingresso, dello spazio scoperto retrostante la casa accessibile solo attraverso l'alloggio al piano terra, della caldaia per la produzione del riscaldamento, della motocondensante per la climatizzazione ad inverter -posizionata sul terrazzino- di servizio alle due unità immobiliari, del boiler elettrico per la produzione di acqua sanitaria istantanea, della fornitura del servizio dell'acquedotto e dell'elettricità; la demolizione e ricostruzione della pergola; la prossimità alla strada provinciale spesso ad alto traffico, con passaggio a livello della linea ferroviaria e con difficoltà di innesto.



Stima del valore di vendita forzata.

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato il valore medio individuato nella relazione precedente e confrontato con i valori di mercato più recenti, di €/mq.1.050,00, da cui:

superficie commerciale casa mq 205,25 x €/mq 1.050,00 = 215.512,50 €

al quale si applicano i costi approssimativi stimati per la regolarizzazione urbanistica

pratica urbanistica-edilizia - 6.500,00 €

sanzioni (variabile) - 516,00 €

pratica catasto - 1.000,00 €

stima opere adeguamento - 25.000,00 €

stima demolizione/ricostruzione pergola - 15.000,00 €

ottenendo un valore di 167.496,50 €

al quale si può applicare un

deprezzamento per vendita all'asta -20% - 33.499,30 €

ottenendo un valore di 133.997,20 €

arrotondato a base d'asta a 134.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00)

ELENCO ALLEGATI

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

- estratti di mappa

- planimetrie catastali

- visure Catasto Fabbricati e Terreni

- elaborati planimetrici subalterni



2. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Pubblicità Immobiliare:

- ispezioni ipotecarie

- elenco note

3. Agenzia delle Entrate:

- certificazione locazioni (2023)

- certificazione locazioni (2018)

- contratto di locazione (2015)

- scrittura privata di interruzione locazione (2012)

4. Comune di Vedelago

- Concessione edilizia n.78/81 del 22/06/1981 con elaborati grafici

- Permesso di abitabilità n. 56/80 del 30/12/1981

- Concessione edilizia n.152/84 del 12/03/1985 con elaborati grafici

- Permesso di costruire n.158 del 01/08/2003 con elaborati grafici

- Pratica Edilizia n. 179/20 del 28/09/2023 con elaborati grafici

- Certificato di Destinazione Urbanistica

5. Atti:

- Notaio Marco Tottolo di Castelfranco V.to in data 02/11/2005, rep.n.1567/484,

- Comune di Vedelago, Decreto n. 4 del 05/10/2016, Dichiarazione acquisizione opere

abusive e relative aree di sedime.

6. Documentazione sopralluoghi:

- Fascicolo fotografico (1.1, 1.2)

- rilievi di massima (1.1, 1.2)

7. Scheda:

- scheda elenco nominativi;

- sintetica per l'ordinanza di vendita.



Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 06/10/2023

il Perito Estimatore

arch. Alfonso Mayer

