

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 535/2021

G. E. dott.ssa PAOLA TORRESAN

(prossima udienza in data 25/10/2023)

promossa da

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Per. Ind. edile MAURIZIO TONON, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nanetti n°4, libero professionista, iscritto al n° 376, del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa PAOLA TORRESAN in data 11.11.2022, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nella presente esecuzione.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 15.11.2022.

L'udienza per la comparizione delle parti, già fissata per il giorno 24.05.2023, veniva differita al 25.10.2023 a seguito di motivata istanza presentata dallo scrivente.

premessa

La presente relazione ha ad oggetto beni nei confronti dei quali lo scrivente ha previsto la formazione di due lotti:

Lotto 1 – Fabbricato d'abitazione e relative pertinenze, Comune di Villorba Sezione A – Foglio 9 - Mappale 602 sub. 36, 37 e 38 e mappale 1017;

Lotto 2 – n° 3 garage, Comune di Villorba Sezione A – Foglio 9 - Mappale 1103 sub. 39, 40 e 41.

Da una verifica incrociata fra lo stato di fatto, i titoli di provenienza e la documentazione catastale è emerso che vi è una carenza nell'individuazione degli immobili sottoposti alla procedura di cui al lotto 2.



Si tratta della mancata inclusione, in detti beni, delle rampe e strade interne di accesso ai garage, mappali 922, 931, 941, 956, 959, 964 e 969, comuni all'intera lottizzazione; si veda l'allegato Elaborato Grafico.

Non si tratta di beni catastalmente legati da vincolo di pertinenzialità con le unità immobiliari principali, quali le corti comuni o i beni comuni non censibili, bensì di mappali censiti al catasto terreni che sono stati trasferiti in comproprietà fra tutti gli acquirenti delle unità immobiliari di tutti i fabbricati appartenenti alla lottizzazione.

Lo scrivente riterrebbe che per tali beni non operi il principio di cui agli artt. 817 e 2912 c.c.

La presente relazione prosegue come se detti immobili fossero già ricompresi nella procedura, tuttavia, lo scrivente riterrebbe necessario che fosse rettificata la trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro Conservativo dal quale si origina la procedura.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare le mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia della Convenzione Edilizia, degli Atti di Provenienza e del rogito portante in allegato il Regolamento di Condominio le Tabelle Millesimali;
- Ufficio Tecnico del Comune di Villorba al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa.
- ██████████ per richiedere copia del Regolamento di Condominio, delle tabelle millesimali e la situazione contabile condominiale, completa dei bilanci consuntivi e preventivi.

Previo accordo con il custode nominato, Aste 33, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 04/08/2023 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

L'esecutato, che ne ha permesso l'accesso, ha autorizzato le fotografie esterne ma ha



negato la possibilità di eseguire foto interne. Sono state autorizzate solo alcune fotografie per riprendere alcuni particolari relativi ad infiltrazioni d'acqua e per riprendere un particolare relativo ai serramenti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella relazione notarile sostitutiva, alla quale risultano già allegare le mappe catastali, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali delle unità immobiliari. Per le verifiche del caso, lo scrivente ha aggiornato le visure catastali ed ha effettuato nuove consultazioni relative alle mappe catastali, agli elaborati planimetrici ed alle planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Come da quesito/chiarimenti all'esperto, si allega copia del titolo di provenienza.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI.

I beni oggetto di esecuzione riguardano due distinte proprietà immobiliari: un fabbricato residenziale con relative pertinenze, posto in testa ad un antico caseggiato ristrutturato, e tre garage siti al piano seminterrato di un nuovo edificio condominiale. Detti immobili sono situati alle estremità opposte della "Lottizzazione Centa", di fatto completamente indipendenti gli uni dagli altri, tanto che risulta opportuno e conveniente per la Procedura procedere con la formazione di due lotti distinti: Lotto 1 – Fabbricato d'abitazione; Lotto 2 – n° 3 garage.

Con riguardo ai tre garage, va detto che in linea teorica essi potrebbero essere alienati separatamente, tuttavia, l'esiguo valore della quota pignorata di ciascuno di essi, non giustificerebbe la formazione di più lotti.

Con riferimento anche a quanto verrà detto di qui a poco in merito alla divisibilità si evidenzia che, l'alienazione congiunta dei tre garage per una quota parte, potrà risultare appetibile nel mercato per le possibilità di una loro futura e più congrua divisione fra i comproprietari e/o per la possibilità di un utilizzo dei garage in modo separato da parte degli stessi.

Quanto alla divisibilità, la questione si porrebbe per tutti i beni della procedura in quanto tutti oggetto di esecuzione per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e tutti in comproprietà con il medesimo soggetto.

Si evidenzia, tuttavia, che il bene di cui al lotto 1 non è divisibile in quanto riguarda un fabbricato residenziale dotato di pertinenze essenziali ed irrinunciabili e che lo stesso ha un valore di gran lunga superiore rispetto al valore dei garage di cui al lotto 2. Una ipotetica



divisione dovrebbe avvenire con conguagli decisamente eccessivi.

Anche una divisione con riferimento ai soli tre garage sarebbe controproducente per la procedura in quanto produrrebbe costi in misura superiore rispetto ai benefici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1 - in piena proprietà per la quota di 1/2:

Fabbricato d'abitazione diviso terra-cielo con garage e scoperto pertinenziale, sito nel comune di Villorba, via Guizze, 1, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

a) Comune di **VILLORBA** catasto dei fabbricati – Sezione A - Foglio 9

Mapp.	602	Sub.	36 37	via Guizze	p.	S1-T- 1 - 2	Cat.	A/2	cl.	2	vani	7,5	R.C.€	716,58
Mapp.	602	Sub.	38	via Guizze	p.	S1	Cat.	C/6	cl.	2	mq.	37	R.C.€	68,79

Le unità fanno parte del fabbricato insistente sul mappale 602 del catasto terreni al foglio 9: Ente Urbano di mq. 5764.

Alle unità spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quant'altro previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, in quanto sussistenti ed in particolare su quant'altro indicato nell'elaborato planimetrico catastale e precisamente sull'area scoperta di mq. 153, mappale 602 sub. 7, nonché sulla rampe carrabili e pedonali e corsia di accesso ai garage, mappale 602 sub. 25.

Le planimetrie catastali delle suddette unità immobiliari sono allegate alla denuncia di variazione prot. 243620 del 02/04/2003 e sono conformi allo stato di fatto.

b) Comune di **VILLORBA** catasto terreni – Foglio 9

Mapp. **1017** Relitto Stradale cl. - Ha **0.00.61** R.D. ---- € R.A. ---- €

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nella trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro, sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

Confini:

Le unità mappale 602 sub. 36, 37 e 38 ed il mappale 1017 formano corpo unico, confinante, da Nord in senso orario, con i subalterni 7 e 25 del medesimo mappale, con i mappali 933, 927, 920, con via Guizze e via Centa, e con i subalterni 24, 39 e 40 del medesimo mappale 602.



Accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale via Guizze, sia dall'ingresso pedonale, sia attraverso la rampa d'accesso ai garage ed antistante piazzale, entrambi beni comuni alle unità del fabbricato.

Vincoli e Servitù:

gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente azione, ragione, accessorio, diritto e pertinenza, con le eventuali servitù attive e passive derivanti dal condominio, dai luoghi, dalle convenzioni di cui appresso e createsi per effetto di costruzione; in particolare la parte acquirente riconosce che, per destinazione del padre di famiglia, sia per il fabbricato a schiera, di cui le unità in argomento fanno parte, sia per l'intero complesso "lottizzazione Centa", vengono reciprocamente riconosciute ed accettate, senza riserva alcuna, tutte le servitù per canalizzazioni, scarichi ed allacciamenti esistenti, sia in aree comuni sia in aree e locali di proprietà esclusiva.

Parte acquirente prende atto che gli immobili fanno parte del complesso edilizio convenzionato con il Comune di Villorba, giuste convenzioni in data 11.03.1993 rep. 78072 Notaio Salvatore Romano di Treviso e in data 06.05.1997 rep. 37726 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto. Di tali convenzioni, parte acquirente dichiara di conoscerne il contenuto ed accetta di subentrare alla parte obbligata, per quanto eventualmente di spettanza ed a tutti gli effetti, in tutti i rapporti giuridici, sia attivi che passivi, nonché negli obblighi ed oneri derivanti dalle suddette convenzioni.

LOTTO 2 - in piena proprietà per la quota di 1/2:

n° 3 Garage contigui, al piano seminterrato di un edificio condominiale denominato "Le Acacie 2", nel comune di Villorba, Via Guizze, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **VILLORBA** catasto dei fabbricati – Sezione **A** - Foglio **9**

Mapp. 1003	Sub. 39	via Guizze	p. S1	Cat. C/6	cl. 2	mq 30	R.C.€ 55,78
Mapp. 1003	Sub. 40	via Guizze	p. S1	Cat. C/6	cl. 2	mq 21	R.C.€ 39,04
Mapp. 1003	Sub. 41	via Guizze	p. S1	Cat. C/6	cl. 2	mq 26	R.C.€ 48,34

Le unità fanno parte del fabbricato eretto sul mappale 1003 del catasto terreni al foglio 9: Ente Urbano di mq. 2304.

Alle unità spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza, escluse le aree scoperte di



proprietà esclusiva di cui ai subalterni catastali 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 e 24, e su quant'altro previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, in quanto sussistenti. In particolare alle unità spetta la proporzionale quota di comproprietà sulla rampa di accesso ed area di manovra e disbrigo al piano primo sottostrada, di cui al mappale 1003 sub. 2 (b.c.n.c. a tutte le unità).

Nella compravendita è poi compresa la proporzionale quota di comproprietà sulla corsia di accesso, pedonale e carraio, corrente al piano interrato, posta a servizio dell'intero complesso "Lottizzazione Centa", individuata al catasto terreni al foglio 9 del comune di Villorba, mappali 922, 931, 941, 956, 959, 964 e 969.

Infine, si precisa che all'unità in oggetto non spetta la comproprietà sull'area di cui al mappale 1003 sub. 1, come espressamente indicato al punto 2 dell'atto di provenienza e all'art. 4 del Regolamento di Condominio.

Le planimetrie catastali delle unità al mappale 1003 sub. 39, 40 e 41 sono allegate alla denuncia di nuova costruzione depositata al catasto in data 04.07.2001 al prot. n. 220798 e, per quanto consta, sono conformi allo stato di fatto.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nella trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

Confini:

Le tre unità formano corpo unico confinante, da Nord in senso orario, con mappale 978 e con subalterni 17, 18, 38 e 2 del medesimo mappale 1003.

Accesso:

L'accesso alle unità avviene dall'area di manovra comune del condominio, mappale 1003 sub. 2, quest'ultima collegata alla viabilità Pubblica attraverso percorsi comuni relativi alla viabilità di lottizzazione.

Vincoli e Servitù:

gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo, con ogni inerente azione, ragione, accessorio, diritto e pertinenza, con le eventuali servitù attive e passive derivanti dal condominio, dai luoghi, dalle convenzioni di cui appresso e createsi per effetto di costruzione; in particolare la parte acquirente riconosce che, per destinazione del padre di famiglia, sia per il fabbricato di cui le unità in argomento fanno parte, sia per l'intero complesso "lottizzazione Centa", vengono reciprocamente riconosciute ed accettate, senza riserva alcuna, tutte le servitù per canalizzazioni, scarichi ed allacciamenti esistenti, sia in aree comuni sia in aree e locali di proprietà esclusiva.

Parte acquirente prende atto che gli immobili fanno parte del complesso edilizio



convenzionato con il Comune di Villorba, giuste convenzioni in data 11.03.1993 rep. 78072 Notaio Salvatore Romano di Treviso e in data 06.05.1997 rep. 37726 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto. Di tali convenzioni, parte acquirente dichiara di conoscerne il contenuto ed accetta di subentrare alla parte obbligata, per quanto eventualmente di spettanza ed a tutti gli effetti, in tutti i rapporti giuridici, sia attivi che passivi, nonché negli obblighi ed oneri derivanti dalle suddette convenzioni.

PROPRIETÀ

I beni immobili di cui ai Lotti 1 e 2 risultano in piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 indiviso.

Le generalità dei comproprietari vengono descritte nell'Allegato A

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato, con il suo attuale diritto, in forza dei seguenti titoli:

LOTTO 1

Atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Santomauro di Villorba in data 05.11.2002 rep. 126075, trascritto a Treviso in data 30.12.2002 ai numeri 54744/39532.

LOTTO 2

Atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Santomauro di Villorba in data 10.11.2003 rep. 130112/14271, trascritto a Treviso in data 15.11.2003 ai numeri 48911/32619.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile.

Lo scrivente in data 28/11/2022 ha effettuato una consultazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando che non ci sono variazioni rispetto a quanto risultante dalla suddetta certificazione.

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

TRASCRIZIONI:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
30/12/20	44882	30865	ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO		1/2 proprietà



ISCRIZIONI:

nessuna

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI**LOTTO 1:**

Trattasi di fabbricato d'abitazione facente parte di un caseggiato plurifamiliare formato da 5 abitazioni indipendenti tipo schiera, costituente un condominio orizzontale, tuttavia, privo di Regolamento, di Tabelle Millesimali e di Amministratore.

LOTTO 2:

Gli immobili insistono su fabbricato condominiale denominato "LE ACACIE 2", dotato di Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali "contrattuali" che si trovano allegate al rogito in data 23.07.2001 rep. 117503 del Notaio Pasquale Santomauro di Villorba.

Amministratore del Condominio risulta essere la [REDACTED] nella persona del S [REDACTED] la quale, su richiesta "PEC" dello scrivente, ha prontamente fornito la Tabella Millesimale e la situazione contabile relativa alle unità immobiliari oggetto della presente.

Dall'analisi della documentazione ricevuta è emerso che la tabella Millesimale fornita dall'amministratore ed attualmente in uso per la gestione del Condominio, è significativamente differente rispetto a quella richiamata negli atti di compravendita ed allegata al primo rogito sopra richiamato. Con nuova richiesta PEC, pertanto, lo scrivente ha chiesto all'Amministratore di poter avere la delibera assembleare di modifica dei millesimi di proprietà, senza però ricevere alcunché. L'Amministratore, infatti, non è in possesso di alcuna delibera ma soltanto della nuova Tabella Millesimale così come consegnatagli dal precedente amministratore.

Mancando certezze nel merito, lo scrivente riterrebbe opportuno procedere con la vendita dei beni principali, con una generica indicazione circa la comproprietà sui beni comuni, senza l'indicazione dell'esatta quota proporzionale di proprietà sulle stesse. La sezione della presente relativa alla descrizione catastale dei beni, corredata dei relativi diritti connessi, da contemplare nel titolo di trasferimento, è già stata redatta tenendo conto di tale peculiarità.

Quanto alle spese condominiali, si precisa che dai prospetti ricevuti dall'amministratore, risulta un debito a carico delle unità immobiliari pari a 474,31 € dei quali 99,88 € relativi alla gestione dal 01.10.2021 al 30.04.2023 e i rimanenti relativi ad esercizi precedenti.

Per la gestione 2023/2024 sono preventivate spese pari ad €72,02.

La solidarietà debitoria dell'acquirente in merito alle spese condominiali riguarda



l'annualità in corso e quella precedente. L'acquirente, pertanto, potrebbe dover corrispondere spese condominiali per 171,90 € per ½ relativo alla sua quota di proprietà, ed eventualmente in quota millesimale quelle insolute relative alle annualità precedenti, sempre per la propria quota. Nella peggiore delle ipotesi, ossia che egli debba rispondere in solido anche per la quota delle spese del comproprietario, gli verranno addebitate spese per 546,33 €. Tale costo verrà portato in detrazione al valore della quota di comproprietà oggetto della vendita all'asta.

DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO 1:

Per le operazioni di vendita non si rende necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione. Il terreno, infatti, ha una superficie inferiore a 5000 mq. ed è pertinenziale ad un edificio censito al catasto fabbricati (ultimo periodo del comma 2, art. 30 D.P.R. 380/01).

Si allega, comunque, l'estratto del Piano degli Interventi dal quale si evince che gli immobili ricadono in Zona Territoriale Omogenea di tipo **VP-13 "verde privato"** (art. 47 delle N.T.O.), che comprende parchi, giardini ed aree verdi di particolare valore naturale e paesaggistico. Per gli edifici ricadenti in tali zone sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo. In questi ambiti è prescritto il mantenimento e la tutela delle alberature e del verde esistente al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante ed è espressamente vietata qualsiasi nuova edificazione ed ampliamento.

L'immobile in questione ha rilevanza di carattere ambientale ed è pertanto classificato con grado di protezione 3. Negli edifici soggetti a tale grado di protezione sono ammessi gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tutelino alcune parti o elementi significativi. Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda all'articolo 51 delle Norme Tecniche Operative, il cui estratto è allegato 1.10.

Lo scoperto pertinenziale verso Sud, nella parte prospiciente la strada Provinciale via Centa è vincolato da una fascia di rispetto stradale della profondità di 10 metri.

LOTTO 2:

Gli immobili comprendono anche alcuni mappali censiti al catasto terreni nei confronti dei quali sussiste l'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Tale



certificato verrà richiesto e trasmesso dallo scrivente, in occasione dell'emissione del decreto di trasferimento, su specifica richiesta dal delegato alla vendita.

Si allega, comunque, l'estratto del Piano degli Interventi dal quale si evince che gli immobili ricadono in Zona Territoriale Omogenea di tipo **B-60 "residenziali di completamento - totalmente edificate"** (art. 23 delle N.T.O.), che comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, nelle quali sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i. nel rispetto degli indici di zona.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

Gli immobili di entrambi i lotti fanno parte del complesso edilizio convenzionato con il Comune di Villorba con convenzioni in data 11.03.1993 rep. 78072 Notaio Salvatore Romano di Treviso e in data 06.05.1997 rep. 37726 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto.

Si tratta di convenzioni che, in sintesi, regolavano la realizzazione delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, parcheggi, linee dei sottoservizi ecc., con cessione al Comune ad opere eseguite.

Si evidenzia, a tal fine, che le opere relative a tali convenzioni sono state realizzate e collaudate, come da collaudo e delibera della Giunta Comunale di approvazione dello stesso che si allegano, e che il Comune ha già acquisito la proprietà di strade e marciapiedi ed altro, come verificato dallo scrivente.

LOTTO 1:

Fabbricato di antica costruzione, antecedente il 1° settembre 1967, oggetto di interventi in forza dei seguenti titoli:

1. Concessione Edilizia n° 210 del 10.07.1992 per ristrutturazione di un fabbricato esistente;
2. Concessione Edilizia n° 589 del 17.11.1992 per Variante in corso d'opera;
3. Concessione Edilizia n° 783 del 04.12.1996 per completamento lavori di C.E. 210/1992;
4. Voltura n° 40 del 18/01/1999 della Concessione Edilizia n° 783 a seguito di atto compravendita;
5. Proroga n. 38 del 01/03/2001 per completamento opere di cui alla C.E. n° 783/1996;
6. Denuncia Inizio Attività Edilizia del 01.10.2002 prot. 25011;

L'abitabilità è stata ottenuta mediante l'istituto del silenzio-assenso su richiesta presentata



in data 09.04.2003.

Dal raffrontato tra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato rilevato dallo scrivente, non sono emerse difformità.

Nello scoperto pertinenziale, a sud dello stesso, in posizione defilata e parzialmente celata da alberature, è stata rilevata la presenza di una vasca di forma ovale ripiena d'acqua stagnante di colore verde che a prima vista potrebbe apparire come un laghetto di arredo del giardino ma che in realtà è una piccola piscina in stato di abbandono.

A margine di detto manufatto c'è una porzione di scoperto pavimentata in doghe di legno o simil-legno ove sono posizionati due vecchi sdrai ormai inutilizzabili e poco più a margine vi sono due cabine di legno, verosimilmente spogliatoi, in avanzato stato di degrado, quasi in fase di crollo.

Si tratta di manufatti privi di un titolo edilizio legittimante.

Con riguardo alle cabine di legno, visto il loro stato, si ritiene di prevederne la completa demolizione mentre riguardo alla vasca/piscina si pone il problema della sua sanabilità.

Da una verifica sommaria sembra che detto manufatto si collochi a ridosso della fascia di rispetto stradale ma totalmente all'interno del Zonamento della pianificazione urbanistica di "Verde Privato". In tale zonamento non è vietata la realizzazione di tali manufatti, pertanto risulta verosimilmente possibile procedere con una sanatoria ordinaria, previa corresponsione della sanzione amministrativa.

Presso il Comune di Villorba sono state reperite procedure amministrative o sanzionatorie.

LOTTO 2:

Trattasi di tre garage collocati al piano seminterrato di un edificio condominiale realizzato in forza dei seguenti titoli:

1. Concessione Edilizia n° 310 del 13/12/1999;
2. Denuncia Inizio Attività Edilizia del 14.03.2001 prot. 7069 per Variante in corso d'opera;

L'abitabilità è stata ottenuta mediante l'istituto del silenzio-assenso su richiesta presentata in data 06.07.2001.

Per quanto il giorno del sopralluogo non sia stato possibile accedere all'interno dei garage, le misure effettuate esternamente portano a ritenere che il tutto sia conforme ai grafici progettuali allegati ai suddetti titoli edilizi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della procedura, Lotto 1 e Lotto 2, fanno entrambi parte di un



complesso residenziale, che comprende un antico fabbricato ed una nuova lottizzazione, oggetto di una recente urbanizzazione unitaria, convenzionata con il Comune.

Detto complesso è posto in località Castrette, poco a margine della strada Statale n° 13 Pontebbana, all'inizio della Strada Provinciale che dalla strada Statale, appunto, porta al comune di Villorba, dal quale dista circa due chilometri.

Si tratta di una zona a prevalente destinazione residenziale, alquanto tranquilla, ma posta nelle immediate vicinanze di zone commerciali ed industriali, comoda a tutti i servizi e soprattutto in posizione comodamente raggiungibile attraverso la rete viaria, sia Provinciale, sia Statale, sia autostradale.

Il complesso è ben urbanizzato e dotato di marciapiedi, percorsi pedonali, illuminazione e parcheggi in misura più che sufficiente.

LOTTO 1

Fabbricato d'abitazione costituente porzione di testa, divisa terra-cielo, di un antico fabbricato ristrutturato sito nel comune di Villorba in via Guizze, n° 1

Il fabbricato è di antica costruzione, completamente ristrutturato fra i primi anni novanta del secolo scorso ed i primi anni 2000, si sviluppa su due piani fuori terra adibiti ad abitazione più un semipiano sottotetto ed un piano sotto strada seminterrato adibito a locali accessori.

L'edificio è costituito da strutture verticali in muratura e cemento armato, solai in laterocemento, solaio del semipiano sottotetto in travi principali in acciaio e travetti in legno a vista, solaio di copertura in legno di tipo "a capanna" con manto di copertura in coppi tradizionali. Le finiture delle murature esterne sono con intonaco "a civile" tinteggiato, ad eccezione della facciata di testa del fabbricato, verso Est, rivestita interamente in ciottoli di pietra alternati da corsi in mattoni pieni di cotto; i serramenti esterni sono in scuretti di legno e portoncino blindato di accesso.

L'abitazione, al piano terra è composta da un ingresso di circa 7 mq, una cucina di circa 11 mq, un soggiorno/pranzo di circa 39 mq e un w.c. di circa 3 mq, mentre al piano primo è composta da un disimpegno di circa 8 mq, due bagni di circa 11 mq ciascuno e due camere di circa 18 mq ciascuna. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 126 mq ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala pari a circa 165 mq. Completa l'abitazione un portico al piano terra avente superficie lorda pari ad 8 mq.

Il semipiano sottotetto è composto da un unico vano di circa 39 mq utili calpestabili per una superficie lorda compresi muri e scala di circa 52,50 mq.

Al piano seminterrato sono situati i locali accessori ed il garage doppio, al quale si accede



attraverso una corsia coperta comune all'intero edificio ed attraverso una rampa esterna anch'essa comune. In detto piano c'è un garage doppio di circa 37 mq, un magazzino di circa 25 mq ed una centrale termica di circa 8 mq; il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 70 mq ed una corrispondente superficie lorda pari a circa 86,50 mq; l'altezza utile è di 2,45 ml.

Le finiture interne sono di buona qualità, con pavimenti in lastre di ardesia al piano terra e al piano seminterrato, rivestimenti in ardesia delle scale di collegamento ai piani, rivestimenti in ceramica nella cucina, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni, pavimento in listoni di legno per il piano primo e sottotetto; pareti e soffitti sono intonacati "a civile" e tinteggiati.

Le porte interne sono miste scorrevoli e a battente in legno tamburato ed i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera a triplo vetro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con riscaldamento a pavimento per il piano terra e primo, mentre al piano seminterrato e sottotetto sono presenti i ventilconvettori. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è di tipo tradizionale, risalente all'epoca della costruzione del fabbricato.

Nel magazzino del piano seminterrato, nel vano scala e parte dell'ingresso al piano terra sono state riscontrate infiltrazioni che hanno provocato rigonfiamenti ed esfoliazioni delle pareti e dei controsoffitti.

Complessivamente, comunque, lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi BUONO.

Lo scoperto pertinenziale, dalle generose dimensioni (1156 mq), è interamente recintato in muratura e rete metallica, con cancello pedonale di accesso diretto da via Guizze; lungo la recinzione, inoltre, sono presenti siepi e piante a medio ed alto fusto. La zona antistante l'ingresso dell'abitazione, il marciapiede perimetrale ed il portico sono pavimentati con lastre di ardesia, mentre la restante area è adibita a giardino con piante ornamentali e ed alberi a piccolo/medio fusto. Nei pressi del confine Sud è presente una modesta piscina in evidente stato di abbandono, con uno spazio adiacente pavimentato in doghe di legno o simil-legno, e poco distante sono presenti due cabine di legno ad uso spogliatoio in avanzato stato di degrado.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti idro-termo sanitario e gas nonché quello dell'impianto elettrico. Copia di tali dichiarazioni sono ricomprese nella documentazione allegata alla presente relativa alla "*documentazione progettuale e tecnico-amministrativa*".



Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio/alti e che il bene appartenga alla classe energetica D od E.

LOTTO 2

I beni di cui al presente lotto consistono in tre garage contigui ma indipendenti, situati al piano primo sotto strada di un edificio condominiale ad uso residenziale, in un corpo di fabbrica contiguo al condominio e facente parte dello stesso, tuttavia, esterno al sedime del medesimo.

Il condominio ove sono ubicate le unità in argomento, è a due piani fuori terra, formato da due corpi di fabbrica contenenti ciascuno, 6 unità abitative, oltre ad un piano interrato condiviso, che collega i due corpi di fabbrica. Esso è parte di una lottizzazione, composta da 10 edifici condominiali, che condivide rampe di accesso, percorsi pedonali e strade interne.

Il condominio è ubicato ed ha accesso da via Guizze del Comune di Villorba, tuttavia le sue autorimesse, fra le quali quelle oggetto della presente, hanno accesso dalla parallela strada di lottizzazione, via Donizetti, attraverso una rampa facente parte della viabilità seminterrata di accesso ai garage dell'intera lottizzazione.

Si tratta di edificio di recente costruzione, ultimato nel 2001, il cui corpo di fabbrica relativo ai tre garage oggetto della presente, ha strutture verticali in cemento armato e muratura in laterizio, copertura piana in cemento armato e finitura esterna con intonaco a civile, tinteggiato e serramenti con portoni basculanti in lamiera verniciata.

Le consistenze dei tre garage sono le seguenti:

sub. 39, superficie utile calpestabile circa 30 mq; superficie lorda circa 36 mq.

sub. 40, superficie utile calpestabile circa 21 mq; superficie lorda circa 26 mq;

sub. 41, superficie utile calpestabile circa 26 mq; superficie lorda circa 32 mq;

Certificati di conformità



Negli archivi del Comune non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti, specificatamente riferibili alle unità in argomento.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

LOTTO 1:

L'accesso agli immobili è stato effettuato alla presenza dell'esecutato, in possesso delle chiavi, il quale ha dichiarato che l'immobile è detenuto ed utilizzato come residenza da parte del "detentore 1" (si veda l'allegato A – elenco ed estremi dei soggetti della procedura), nella sua qualità di amministratore della società comproprietaria degli immobili.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati, ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia.

LOTTO 2:

Alla data del sopralluogo è stato possibile accedere ai garage solo esternamente in quanto l'esecutato in quel momento non era in possesso delle chiavi. Egli ha dichiarato, comunque, che gli stessi erano utilizzati da lui direttamente.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio è emerso che le spese di ordinaria amministrazione del garage sub. 40 sono sostenute da una coppia di coniugi quali conduttori; per le generalità si veda l'allegato A – elenco ed estremi dei soggetti della procedura. Sentito sul punto, l'amministratore ha sostenuto che ciò avviene sulla base di una semplice comunicazione delle parti, ma che le stesse non hanno mai fornito un contratto di locazione. Di un tanto lo scrivente ha prontamente informato anche il custode. Nell'espletamento del proprio incarico, lo scrivente ha effettuato le dovute ricerche all'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati, ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel



mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nel modo che segue.

LOTTO 1:

La superficie principale è rappresentata dai vani ed accessori diretti dell'abitazione che, pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1.

Alle pertinenze ed accessori complementari vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale, con la precisazione che allo scoperto pertinenziale, di mq 1.156, è stato applicato un rapporto pari a 0,6 omnicomprensivo, che tiene già conto delle sue caratteristiche quali la presenza della piscina.

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
Abitazione - piano terra	mq.	78,50	x	1,00	= mq.	78,50
Abitazione - piano primo	mq.	86,50	x	1,00	= mq.	86,50
Locali accessori - piano interrato	mq.	86,50	x	0,50	= mq.	43,25
Soffitta - piano secondo	mq.	52,50	x	0,70	= mq.	36,75
Portico - piano terra	mq.	8,00	x	0,50	= mq.	4,00
Scoperto pertinenziale esclusivo	mq.	1.156,00	x	0,06	= mq.	69,36
			sommano mq.			318,36

LOTTO 2:

Oggetto principale sono i tre garage indipendenti che assumono un rapporto mercantile pari ad 1; non sono presenti accessori complementari.

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
Garage piano seminterrato - sub. 39	mq.	36	x	1,00	= mq.	36,00
Garage piano seminterrato - sub. 40	mq.	26	x	1,00	= mq.	26,00
Garage piano seminterrato - sub. 41	mq.	32	x	1,00	= mq.	32,00



			sommano mq.	94,00
--	--	--	--------------------	--------------

Determinazione valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in una porzione di fabbricato d'abitazione diviso terra-cielo con garage e scoperto pertinenziale e in tre garage siti in un fabbricato condominiale. Entrambi i beni insistono nel medesimo complesso edilizio di recente realizzazione, ben urbanizzato, sito in località Castrette, a pochi minuti dal centro cittadino di Villorba, comodo a tutti i servizi e ben servito dalla viabilità urbana ed extraurbana.

Si tratta di immobili che appartengono ad un segmento di mercato ben riconoscibile in zona, tanto che risulta appropriato utilizzare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione mediante confronto con unità immobiliari consimili (comparabili) delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni.

I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente.

Le indagini di mercato portano a ritenere congruo per il fabbricato d'abitazione un valore unitario pari a 1.250,00 €/mq di superficie commerciale e per i garage un valore pari a 650,00 €/mq di superficie commerciale.

Come emerso nelle sezioni relative alla conformità edilizia ed urbanistica, nello scoperto pertinenziale del fabbricato abitativo è presente una piscina con annesse cabine spogliatoio, realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Quanto alle cabine, in avanzato stato di degrado, risulta opportuna la loro rimozione con rimessa in pristino; il tutto per un costo onnicomprensivo pari a 700,00 €

Quanto alla piscina, si tratta di opera verosimilmente sanabile con sanatoria ordinaria il cui costo onnicomprensivo, comprese spese, sanzioni ed oneri accessori si stima pari a 4.000,00 €

Detti costi verranno portati in detrazione dal valore di mercato in quanto a tali adempimenti vi dovrà provvedere parte acquirente.

Tutti gli immobili in argomento risultano in comproprietà indivisa e sono oggetto di esecuzione per quota parte di 1/2 dell'intera proprietà. Si tratta di una situazione che, normalmente, comporta un abbattimento del valore di mercato per una quota percentuale valutabile al 10%.

Valore di mercato



Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue.

LOTTO 1

descrizione	superficie commerciale		prezzo unitario		Valore	
Abitazione con locali accessori e scoperto pertinenziale esclusivo	mq.	318,36	x €	1.250,00	= €	397.950,00
A dedurre costo demolizione cabine di legno					€	700,00
A dedurre costo per sanatoria edilizia piscina					€	4.000,00
VALORE DI MERCATO					€	393.250,00

Valore proprietà indivisa e valore della quota pignorata

Come sopra esposto, si prevede un abbattimento del 10% conseguente al fatto che si tratta di una proprietà indivisa:

$$\text{valore di mercato proprietà indivisa } \text{€}393.250,00 - 10\% = \text{€}353.925,00$$

il conseguente valore della quota pignorata è pari a:

$$\text{valore della quota di } 1/2 \text{ €}353.925,00 \times 1/2 = \text{€}176.962,00$$

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

$$\text{Valore di vendita forzata} = \text{€}176.962,00 - 20\% = \text{arrotondati } \text{€}142.000,00$$

(diconsi Euro centoquarantaduemila/00).

LOTTO 2

descrizione	superficie commerciale		prezzo unitario		Valore	
n° 3 garage	mq.	94,00	x €	650,00	= €	61.100,00
VALORE DI MERCATO					€	61.100,00

Valore proprietà indivisa e valore della quota pignorata

Come sopra esposto, si prevede un abbattimento del 10% conseguente al fatto che si tratta



di una proprietà indivisa:

valore di mercato proprietà indivisa €61.100,00 - 10% = €54.990,00

il conseguente valore della quota pignorata è pari a:

valore della quota di 1/2	€54.990,00	x 1/2	=	€	27.495,00
a dedurre spese condominiali insolute				€	546,33
restano				€	26.948,67

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, vista l'appetibilità sul mercato dei garage, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 10% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 26.948,67 – 10% = arrotondati € 24.000,00

(diconsi Euro ventiquattromila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 20 settembre 2023

Il Consulente esperto stimatore
Per. Ind. edile MAURIZIO TONON
(documento con firma digitale)



Documentazione allegata

COMUNE AI LOTTI

- A) elenco ed estremi dei soggetti della procedura;
- B) richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito a all'inesistenza di contratti di locazione.
- C) Collaudo Lottizzazione e Delibera Giunta Comunale di approvazione
- D) Convenzioni con il Comune di Villorba relative al complesso residenziale

LOTTO 1:

- 1.1 scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 1.2 documentazione fotografica;
- 1.3 elaborato grafico lottizzazione;
- 1.4 estratto di mappa catastale;
- 1.5 visure catastali per soggetto e per immobile attuali e storiche;
- 1.6 elaborato planimetrico catastale per la rappresentazione dei subalterni;
- 1.7 planimetrie catastali;
- 1.8 ispezioni ipotecarie;
- 1.9 titolo di provenienza;
- 1.10 estratto documentazione pianificazione territoriale
- 1.11 documentazione progettuale e tecnico amministrativa;

LOTTO 2:

- 2.1 scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 2.2 documentazione fotografica;
- 2.3 elaborato grafico lottizzazione;
- 2.4 estratto di mappa catastale;
- 2.5 visure catastali per soggetto e per immobile attuali e storiche;
- 2.6 elaborato planimetrico catastale per la rappresentazione dei subalterni;
- 2.7 planimetrie catastali;
- 2.8 ispezioni ipotecarie;
- 2.9 titolo di provenienza;
- 2.10 estratto documentazione pianificazione territoriale
- 2.11 documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
- 2.12 Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali contrattuali;
- 2.13 Tabelle millesimali in uso da parte dell'Amministratore e comunicazioni PEC;
- 2.14 Prospetto spese condominiali.

