

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA (TV) - C.E.U.

Sez.	Fog.	Num.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita €	Piano
B	10	1453	2	A/7	1	8 vani	242,00 mq	702,38	S – t - 1
B	18	1453	1	graffato					

Via Molini,

in proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA (TV) – C.E.T.

Fog.	Part.	Qualità Classe	Superfici(m²) ha are ca
------	-------	----------------	----------------------------

22	1453	ENTE URBANO	03 75
----	------	-------------	-------

in proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Trattasi di casa unifamiliare su tre livelli: piani interrato, terra e primo.

1.2.2 CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

le planimetrie catastali non risultano essere conformi allo stato dei luoghi, da aggiornare con quanto riscontrato e descritto ai capitoli 1.9.2 e 1.9.3.

1.3 CONFINI DI PROPRIETÀ

La proprietà confina:

- a sud con il mappale 255 (terreno)
- ad ovest con li mappale 1395 (fabbricato produttivo),
- a nord con il mappale con il mappale 439,



- ad ovest con il mappale 1329 (fabbricato residenziale).

1.4 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

La proprietà è stata acquisita libera da ipoteche ed oneri pregiudizievoli, ceduta nello stato di diritto e di fatto con ogni utile ed onere relativo, prestato per gli immobili trasferiti le garanzie di legge]]sia per la proprietà che la libertà da ipoteche ed oneri pregiudizievoli, cedui nello stato di fatto o di diritto in cui attualmente si trovano con ogni accessione e pertinenza, uso, diritti, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, in particolare noto agli acquirenti l'atto di costituzione di vincolo autenticato in data 19 agosto 1998 dal _ Notaio Anna Favarato di Crespano del Grappa, al n. 341 di repertorio, registrato a Montebelluna il 25 agosto 1998 al n. 1620 serie 2 Atti privati, trascritto a Treviso 28/08/1999, al n. 26643 R. Gen. e 18667 R. Par..

Si specifica che:

- nella urbanizzazione dell'area, come dai progetti depositati, lungo il lato nord è posta una stradina a servizio alle proprietà dei mappali 1395, 1453, 1239 e 1240.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

La Ditta intestataria dell'immobile è costituita da due comproprietari in regime di separazione dei beni, la parte degli immobili ad uso residenziale oggetto di pignoramento è per la quota di 1/2 in capo all'esecutato.

La quota in proprietà è pervenuta all'esecuto con scrittura privata di compravendita in autentica, del notaio M. Stefani, di Bassano del Grappa (VI) del 19/10/2000, Rep n. 16.434 e 2584 do Racc., Registrato a Bassano del



Grappa (VI) il 23/10/2000 al n. 1976 Serie 2Ve trascritto a Treviso il 10/11/2000 ai nn. Reg. Gen. 42582 e 29681 Reg. Part..

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI

Data	Reg. Gener.	Reg. Partic.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
04/09/2024	32265	23521	Pignoramento Ufficio Giudiziario di Treviso, del 01/0/2024 Rep.5651	[REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED]	Sez. B – Fg. 10, mapp. 1453, sub 2 e (abitazione) sub. 1 graffato		
					POPRIETÁ	1/2	Esecutato

ISCRIZIONI

Data 20/05/2025	Reg. Gener. 18822	Reg. Partic. 3320	TITOLO Ipoteca volontaria	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
							PROPRIETÁ PROPRIETÁ	1/2 1/2	ESECUITATO 1 ESECUITATO 2
			Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca volontaria del 21/07/2009 Rep. 36146 del notaio M. Stefani in Bassano del Grappa (VI)	BCC VENETA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA c.f. 00232120246 Indirizzo C/O [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Euro 52.500,00	Euro 35.000,00	C.E.U. Sez. B – Fg. 10, mapp. 1453, sub 2 e (abitazione) sub. 1 graffato C.T. Fog. 22, mapp. 1453 Ente Urbano		

Data 31/07/2009	Reg. Gener. 29911	Reg. Partic. 6735	TITOLO Ipoteca volontaria	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
							PROPRIETÁ PROPRIETÁ	1/2 1/2	ESECUITATO 1 ESECUITATO 2



			Ipoteca volontaria del 21/07/2009 Rep. 36146 del notaio M. Stefani in Bassano del Grappa (VI)	Banca san Giorio e Valle Agno C.C. con sede a Fara Vic. S.C. Sede Fara Vicentino (VI), c.f. 00232120246 domicilio ipotecario Cassola (VI)	Euro 52.500,00	Euro 35.000,00	C.E.U Sez. B – Fg. 10, mapp. 1453, sub 2 e (abitazione) sub. 1 graffato C.T. Fog. 22, mapp. 1453 Ente Urbano
--	--	--	--	--	-------------------	-------------------	---

Data	Reg. Gener.	Reg. Partic.	TITOLO Ipoteca volontaria	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
							PROPRIETÀ PROPRIETÀ	1/2 1/2	ESECUITATO 1 ESECUITATO 2
30/05/2005	22807	5283							
			Ipoteca volontaria del 16/05/2005 Rep 28217 del notaio M. notaio M. Stefani in Bassano del Grappa (VI)	Banca Popolare di Vicenza S.C.A.R.L. con sede a Vicenza c.f. 00204010243 domicilio ipotecario eletto Via Battaglione Framarin n. 18 Vicenza	Euro 520.000,00	Euro 260.000,00	C.E.U. Sez. B – Fg. 10, mapp. 1453, sub 2 e (abitazione) sub. 1 graffato C.T. Fog. 22, mapp. 1453 Ente Urbano		

Risultanze da ispezione alla Agenzie delle Entrate - Territorio del 28/10/2025.

Interventi:

Alla data di accesso telematico alla preposta Cancelleria, 27/10/2025 non risultano interventi:

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

1.7.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso l'Agenzia del



Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Borso del Grappa (TV), accompagnato dal Custode I.V.G. e alla presa dell'esecutato, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 16/09/2025, per l'effettuazione dell'ispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

1.7.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Gli immobili sono ubicati in via Molini 8/B, laterale sud della S.P. 26, dalla quale dista poche centinaia di metri, posti a sud-ovest del centro di Borso del Grappa (TV), posta ai confini con Bassano del Grappa (VI), realizzati fine Anni Novanta/primi anni Duemila e terminati nel 2002.

Gli immobili sono posizionati in un ambito misto di residenziale, produttivo e agricolo, all'inizio delle pendici del Monte Grappa, a pochi chilometri dal capoluogo, ma anche da Bassano del Grappa (VI).

La zona è servita da linea di autocorriere (SP 26). I servizi come il Municipio, scuole materna, elementare e media, sono ubicati nel capoluogo, che dista circa due chilometri, come gli altri servizi, ad esempio banca, farmacia, esercizi commerciali.

La casa è stata costruita con i fabbricati ed abitazioni adiacenti.

L'ingresso carrajo e pedonale avviene dalla citata stradina privata avente una larghezza di circa cinque metri, anch'essa realizzata durante la costruzione dei fabbricati. La proprietà è tutta recintata, dotata di cancelli posti all'inizio e alla fine del lato nord.

L'abitazione si sviluppa ai piani interrato, terra e primo. Nel suo complesso la casa è stata realizzata con struttura in c.a. gettata in opera e



laterizio al piano interrato, muratura esterna con blocchi forati in “poroton” e controparete in laterizio di 8 con interposto pannello di polistirene di 4 cm, tramezze in muratura e cartongesso, i solai del piano interrato e piano terra sono tipo in laterizio e travi in c.a.. La copertura è a capanna (due falde), con manto di coppi in cotto, con struttura lignea a vista. I serramenti esterni sono in legno con vena a vista e vetrocamera, esternamente con oscuri in legno finitura noce scuro, nel sul lato ovest è stata realizzata nel soggiorno una ampia vetrata ad anta alzante.

L’ingresso avviene dal lato sud, attraverso una loggia incassata di protezione in dotata di una pensilina a sbalzo per 1,20 cm ca., che immette all’ampio soggiorno pranzo, quindi alla ampia cucina, a un anti-wc e wc, quindi al vano scale posto sull’angolo sud-ovest.

Al piano primo a un corridoio distribuisce al bagno, un ripostiglio, due camere matrimoniali e un guardaroba adiacente al vano scale (in progetto camera).

Al piano interrato sono ubicati una ampia taverna, la centrale termica e lavanderia, una ampia doccia, e una cantina.

Si segnala che il piano interrato presenta sfogliamento di tinteggiatura e sgretolamento degli intonaci, sulla parte inferiore delle murature non piastrellate o con trattamento impermeabilizzante, evidenze tipiche di allegamento e/o umidità di risalita, il proprietario esecutato in sede di sopralluogo ha confermato tale problematica, dovuta allo sfondamento del pozzetto di raccolta delle acque, posto nel vano centrale termica. Necessita quindi un intervento importante di spiccamento degli intonaci ammalorati e pulizia, trattamenti di impermeabilizzazione, rifacimento intonaco e



tinteggiature, lievo pavimentazione, demolizione e rifacimento pozzetto di raccolte delle acque e della parte di pavimento interessata alla lavorazione, inoltre necessita la sostituzione della finestra del vano cantina in quanto danneggiata, dalla quale può, come constatato, entrare acqua e una porta. I costi per l'intervento sono ottenuti da una "semplice giudizio di stima" all'attualità, essendo costi che possono variare rispetto a quando il bene sarà aggiudicato all'asta e sono quantificabili in 14.000,00 Euro, compresi oneri di Legge (IVA).

I pavimenti ai piani terra e primo sono in listoncini di legno, le porte in legno con specchiature cieche tamburate laccate colore bianco, le murature intonacate a tinteggiate a civile, i bagni hanno rivestimento delle piastrelle in ceramica. Al piano interrato pavimentazioni e rivestimenti doccia sono in ceramica, le murature intonacate a tinteggiate a civile, le porte sempre in legno tamburato laccato bianco, ma lisce. Le scale di collegamento piani terra e primo sono a vista, con alzate e pedate rivestite in legno, invece quella che collega il piano interrato è chiusa, con alzate e pedate rivestite in ceramica.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, con caldaia muraria alimentata a gas e pompa di calore per l'acqua sanitaria e ventilconvettori al piano interrato. Nel soggiorno è presente un caminetto.

L'abitazione è dotata di citofono, impianto idrico elettrico e telefonico.

L'altezza libera del piano interrato è di 2,41 ml, al piano terra di 2,69 ml, al piano primo la minima sotto tavolata 2,44 ml e massima 3,86 ml sotto tavolato al colmo.

L'area scoperta ha una estensione di 283 catastali, in realtà circa 281 mq, in parte occupata dalla entrata di accesso, quella entro la recinzione è



pavimentata in corrispondenza dei gazebo coperto e del porticato lato ovest, lungo i lati est, sud e ovest è piantumata una siepe, con la maggior parte di verde è localizzata sul lato sud, con presenza anche di alberature e cespugli.

Attorno al fabbricato sono state installate delle pertinenze, precisamente:

- sul lato sud un gazebo a struttura lignea, coperto con telo, ancorato al muro del fabbricato con una superficie di 13,73 mq, con tetto in pendenza e altezza media di 2,52 ml ca (misurata sotto travi di copertura);
- casetta in legno prefabbricata per attrezzi da giardino, con tetto a capanna, superficie di 9,36 mq ed altezza media di 2,29 ml ca, distanze 1,16 ml ca dal confine sud e 0,36 ml ca dal confine ovest, posta sull'angolo sud-ovest della proprietà,
- sul lato ovest, per quasi tutta la lunghezza del fabbricato è stato installato un porticato, realizzato con struttura in metallo, coperto con pannelli sandwich, avente una superficie di 30,39 mq ed altezza media di 2,50 ml (sotto pannello sandwich), posto a distanza di 0,86 mq c.a. dal confine ovest

per un totale di superficie a portici di mq 44,12 mq, più la casetta in legno, a maggior dettaglio si veda allegato 6.

Si specifica che le superfici di portico e gazebo per quanto trattato ai capitoli 1.9.2 e 1.9.3, sarà valutata per circa 22,00 mq, mentre la casetta in legno, essendo mera dotazione da giardino, il valore viene ricompreso nella valutazione dell'area scoperta.

Consistenza: Superficie commerciale lorda ragguagliata come da rapporti mercantili ai sensi Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa:



- piano interrato superficie ragguagliata mq $93,20 \times 50\% = 47,10$ mq m ca;
- piano terra = 94,25 mq c.a.;
- piano primo = 94,25 mq c.a.;
- porticato $22,00$ mq ca $\times 30\% = 6,60$ mq c.a.;
- area scoperta $[(94,25 + 94,25 + 6,60) \times 0,12] + [(281,00 - 188,50 + 6,60) \times 0,03]$
 $= 25,98$ mq c.a..

per complessivi 268,18 mq c.a., arrotondati per difetto a 268,00 mq c.a..

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire ottimo, eccetto il piano interrato per i problemi segnalati, che abbisognano di interventi di cui si tratterà più avanti.

1.7.3 CERTIFICAZIONI

Agli atti del Comune di Borso del Grappa (TV), sono stati rinvenute le Dichiarazioni degli impianti Termoidraulico e Impianti elettrici

L'abitazione non è dotata di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

1.7.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non fanno parte di un condominio.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica, vigente in Comune di Borso del Grappa (TV), l'area su cui ricadono gli immobili è classificata come di seguito descritto.

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale:

- ambito "Vincolo paesaggistico D. Lg. 42/2004 – aree di notevole interesse



pubblico”;

- ambito di “Vincolo idrogeologico – forestale R.D.L. 31/12/2023 n. 367”;
- Fascia di rispetto – Pozzi.

Tavola 4 – Carta della trasformabilità:

- A.T.O. 2.1- Semonzo – art. 51 N.T.;
- ambito “Aree urbanizzazione consolidata a prevalente residenziale” – art. 16 delle N.T..

Piano degli Interventi (PI)

Immobili:

- Tavola 2.1 - San Semonzo: Z.T.O. C1-1-26 “Zone di completamento residenziale” - art. 32 delle N.T.O.,
- Ambito “Obbligo piano urbanistico attuativo”, art. 11 N.T.O..

Vincoli

- Vincolo paesaggistico D. Lg. 42/2004;
- con l’atto di vincolo sopra citato la precedente proprietà ha vincolato l’immobile oggetto della presente procedura (allora in costruzione), in funzione dell’insediamento produttivo (attuale insediamento mappale 1395), quale alloggio (del custode) allora realizzando su porzione del mapp. n. 1236 (ex 1169/a ora 1453) e precisamente quello indicato nei grafici allegati alla pratica edilizia n. 43/95 in essere presso il Comune di Borso del Grappa e più precisamente ancora in quelli acclusi alla domanda dell’8-11-1996, prot. n. 8490 del 16-11-1996; per la necessaria cancellazione del vincolo urbanistico, sentito in merito anche al Comune di Borso del Grappa (TV), necessita chiedere allo Sesso di emettere Determinazione motivata con l’avvenuto cambio di destinazione dell’area per lo (da zona D5 a zona C.1.1),



adeguando all'attualità il contributo di costruzione (stimabile in 4.500,00 € ca) oltre costi di Determina e per cancellazione del vincolo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, stimati con un "semplice giudizio di stima" complessivi 6.00,00 € ca

Classificazione sismica: Zona sismica 2.

1.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

1.9.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI

Gli immobili sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Borso del Grappa (TV):

- 1) Concessione edilizia n. 1345 del 31/10/1995,
- 2) Concessione edilizia n. 1406 del 21/03/1996,
- 3) Autorizzazione edilizia n. 1665 del 20/08/1998,
- 4) Concessione edilizia n. 4 del 10/10/2001,
- 5) Certificato di Agibilità n. 43 del 17/02/2002,
- 6) Autorizzazione edilizia n. 186 del 19/09/2001- muro di sostegno e recinzione lato sud.

Alla data di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune Borso del Grappa (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

1.9.2 OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE

In sede di sopralluogo si sono riscontrate diverse difformità dello stato di fatto rispetto ai progetti autorizzati forniti dal Comune di Borso del Grappa



(TV), che di seguito si illustrano.

Abitazione.

- Misure perimetrali, altezze superficie e volumetria variazioni rientranti della tolleranza del 4%,
 - modifiche interne, fra le quali la camera adiacente alla scala avendo altezza libera inferiore alla minima prevista dalle norme igienico-sanitarie oltre il 2%, deve essere riclassata vano accessorio (guardaroba);
 - modifiche esterne: spostamento forometrie, al piano terra sul lato sud è stata realizzata una ampia vetrata invece che due porta-finestra che provoca il non rispetto del parametro della areazione, in quanto le ante scorrendo una sull'altra consentono una areazione di solo della metà della superficie del serramento; al piano terra, nel lato sud, in corrispondenza della loggia di entrata è stata installata una pensilina con copertura in vetro;
- per migliore e completa discrezione si rimanda all'Allegato 5 – stato di fatto e comparazione.

Esterno

Il gazebo, il porticato e la casetta in legno sono stati realizzati/installati in assoluta assenza di idonei titoli urbanistici/edilizi/ambientali.

In particolare il gazebo e il porticato, sommano una superficie di 44, mq, ai sensi dell'art. dell'art. 13, comma 1.3, delle N.T.O. la superficie realizzabile a portici risulta di circa 22,00 mq, i manufatti risultano ubicati in violazione dalle distanze dai confini, sul lato sud il gazebo coperto e lato ovest per il portico.

La casetta in legno rientra nei parametri di cui all'articolo 81 c. 5 del Regolamento edilizio, tranne però la distanza sul lato ovest (distanze Codice



Civile).

1.9.3 SANABILITÀ OPERE IN DIFFORMITÀ O ABUSIVE

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa, il 22/10/2025, è emerso quanto sotto esposto.

Abitazione

I parametri urbanistici rientrati nella tolleranza del 4%; la camera adiacente le scale, non avendo l'altezza prescritta delle norme igienico-sanatorie, eccedente il 2 % deve essere riqualificata vano di servizio (guardaroba); modifiche interne sanabili e modifiche prospettiche da verificare con il parere della preposta Soprintendenza; la vetrata del soggiorno deve essere adeguata affinché sia garantito il parametro della aerazione.

Esterno

La superficie complessiva di porticato e gazebo deve essere ridotta a circa 22,00 mq (ovvero demolire e realizzazione di nuovo manufatto) e per la distanza non rispettata stipulare atto di servitù con le proprietà limitrofe.

Per la casetta in legno, onde rispettare la distanza dal fabbricato, si evidenzia la necessità dello spostamento verso est.

Necessita quindi procedere alla regolarizzazione con sanatoria per Accertamento di conformità, da richiedere al Comune di Borso del Grappa (TV), compresa la rispondenza delle norme tecniche (ad esempio collaudo statico di quanto rimane a porticato), Accertamento di conformità paesaggistica da acquisire dalla preposta Soprintendenza, per entrambe la pratica la sanzione minima è di 516,00 salvo maggiori importi, quantificabili solo in sede di istruttoria della richiesta ed esame della varia documentazione descrittiva ed



analitica, oltre diritti di segreteria ed eventuali oneri urbanistici, acquisizione delle servitù di distanza dai confini, quindi aggiornamento della situazione catastale.

Oltre i costi sopra evidenziati si devono aggiungere i costi professionali per Pratica al Comune di Borso del Grappa (TV), Certificato di idoneità statica, costi professionali pratica alla preposta Soprintendenza, costi professionali variazione catastali Catasto terreni e Catasto Edilizio Urbano oltre diritti catastali, costi per atti notarili per servitù di distanza dai confini, costi per rimozioni/demolizioni per adeguamenti per conformità.

I costi per l'eliminazione delle difformità accertate sono ottenuti da una "semplice giudizio di stima" all'attualità, essendo che i costi possono variare rispetto a quando il bene sarà aggiudicato all'asta, quantificabili in 24.000,00 Euro.

- o - o - o - o -

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

1.10 DISPONABILITÀ DELL'IMMOBILE

Ad espressa richiesta di verifica ed eventuale ottenimento di copia per l'esistenza di contratti di locazione o di comodato inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, ha fornito risposta con nota Prot. 0225811 del 09/10/2025-U, specificando che:

"... In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria



sui nominativi da lei indicati, le comunichiamo che non risultano contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali persone che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”.

Alla data di sopralluogo l’immobile risultava occupato dall’Esecutato.

1.11 DIVISIBILITÀ

Gli immobili per le loro caratteristiche e funzionalità si ritengono indivisibili.

1.12 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

1.12.1 CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazioni della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al primo semestre 2025), anche se queste sono da “intendersi di massima”, opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dell’immobile, per: localizzazione, consistenza nell’attuale stato di fatto, vetustà, qualità delle finiture, del ottimo stato nel suo complesso, fatto salvo la necessità degli interventi da eseguire al piano interrato i cui costi per riportare gli immobili allo stato ottimo saranno detratti dal valore di stato ottimo di conservazione, come saranno detratti i costi per la cancellazione del vincolo urbanistico e di sanatoria e relative opere



conseguenti, dell'appetibilità del bene particolarmente in funzione dell'acquisizione della sola quota della metà della proprietà e degli importanti successivi costi da sostenere per regolarizzazione e interventi, nonché della sfavorevole contingenza del mercato immobiliare.

Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero mercato degli immobili, quindi il valore della quota di proprietà in capo all'esecutato, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzata, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

Per la determinazione della superficie lorda si è fatto esplicito Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

1.12.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici esterne lorde ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano.

Valore degli immobili:

- Superficie immobili mq 268,00 x 1.150,00 €/mq=	308.200,00 €
- a detrarre costi per sanatoria e lavori connessi	24.000,00 €
-a detrarre costi per interventi al piano interrati.	14.000,00 €
- a detrarre costi cancellazione vincolo urbanistico	6.000,00 €
Totale probabile valore commerciale nel libero mercato	264.200,00 €



arrotondanti per difetto a **264.000,00 €**
(diconsi duecentosessantaquattromila/00 Euro).

Valore della quota di 1/2 in capo all'esecutato:

Probabile valore commerciale nel libero mercato per la quota di 1/2: €
264.000,00/2 = **132.000,00 €**
(Diconsi centotrentaduecentomila/00 Euro)

1.13 STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA

Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale della quota di 1/2 in capo all'Esecutato: 26.400,00 €
- Probabile prezzo base prima asta 105.600,00 €
Arrotondato per difetto a 105.500,00 €
(diconsi centocinquemilacinquacentomila/00 Euro).

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

1.14 RIEPILOGO

Lotto: unico.

Immobili: casa unifamiliare, disposta su tre livelli: interrato, terra e primo.

Quota di proprietà: per 1/2,

Località: Borso del Grappa (TV) - località Semonzo, Via Molini n.8/B.

Stima: € 264.000,00 €.

Quota pignorata: 1/2, valore 105.500,00 €.



1.15 ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale scala 1:2000;
3. planimetrie catastali N.C.E.U..
4. stato autorizzato;
5. stato di fatto rilevato e comparazione;
6. stato di fatto – accessori realizzati interamente senza titolo
7. titoli edilizi;
8. Certificato di agibilità rilasciato;
9. atto di provenienza;
10. atto di vicolo di destinazione e nota di trascrizione;
11. rinnovazione atto e nota di trascrizione ipoteca volontaria in data 20/05/2025.

1.16 INVIO ALLE PARTI

La bozza della presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa all'Esecutato non costituito per tramite Raccomandata A.R. presso la sua residenza, alla parte precedente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.o. avv. A. G. Sardo del Foro di Milano eletto domicilio e al Custode I.V.G. Treviso, trasmessa tramite pec.

Postioma di Paese (TV), li 07/11/2025

l'Esperto Stimatore
architetto Roberto Zanatta



INDICE

0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	1
1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÁ DEI BENI	1
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	2
1.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	2
1.2.2 CONFORMITÁ PLANIMETRIE CATASTALI	2
1.3 CONFINI DI PROPRIETÁ	2
1.4 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE.....	3
1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA	3
1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE E INTERVENTI	4
1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	5
1.7.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERRITALI	5
1.7.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	6
1.7.3 CERTIFICAZIONI.....	10
1.7.4 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	10
1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	10
1.9 CONFORMITÁ URBANISTICA	12
1.9.1 TITOLI EDILIZI RILASCIATI	12
1.9.2 OPERE IN DIFFORMITÁ O ABUSIVE	12
1.9.3 SANABILITÁ OPERE IN DIFFORMITÁ O ABUSIVE	14
1.10 DISPONABILITÁ DELL'IMMOBILE	15
1.11 DIVISIBILITÁ	16
1.12 STIMA DEL PIÙ PROBABILE.....	16
VALORE DI MERCATO	16
1.12.1 CRITERIO DI STIMA	16
1.12.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	17
1.13 STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA.....	18
1.14 RIEPILOGO	18
1.15 ALLEGATI.....	19
1.16 INVIO ALLE PARTI	19

